



## ABSCHLUSSBERICHT

GRUNWALD & PARTNER  
Büro für Architektur, Städtebau und Stadtplanung  
Kochstraße 25 b • 04275 Leipzig

in Zusammenarbeit mit

BÜROGEMEINSCHAFT GAULY & HECK  
Stadtentwicklung und Freiraumplanung  
Georg-Schumannstraße 130 • 04155 Leipzig

Im Auftrag der Stadt Altenburg

06. Juli 2009

## GLIEDERUNG

1.	ANLIEGEN UND ARBEITSSTRUKTUR	4
1.1	Beauftragung	4
1.2	Anlass der Fortschreibung des InSek Wohnen 2003	4
1.3	Arbeitsgrundsätze	5
1.4	Arbeitsablauf	7
2.	WOHNEN IN ALTENBURG HEUTE – DIE ENTWICKLUNG SEIT 2003	8
2.1	Einwohner- und Haushaltsentwicklung, soziale, wirtschaftliche und demografische Situation	8
	◦ Natürliche Bevölkerungsentwicklung	
	◦ Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	
	◦ Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes	
	◦ Gesamtbetrachtung der Einwohnerentwicklung	
	◦ Haushaltsentwicklung	
	◦ Weitere soziale und wirtschaftliche Indikatoren/Finanzausstattung der Gemeinde	
2.2	Wohnungsbestand	
2.3	Eigentümerstruktur	14
	◦ Selbst genutztes Wohneigentum	15
2.4	Sanierungsgrad	
2.5	Wohnungsleerstand	17
	◦ Zentrum	20
	◦ Gründerzeitliche Vorstädte	
	◦ Nord	
2.6	Soziale und kulturelle Infrastruktur	
	◦ Soziale Betreuung	24
	◦ Kultur und Freizeit	
	◦ Zusammenfassung	
2.7	Stand der Bauleitplanung/Standorte individuellen Wohnungsbaus	
2.8	Kennziffernüberblick Altenburg heute	30
		33
3.	FORTSCHREIBUNG DES INSEK WOHNEN 2003 – DAS INSEK WOHNEN 2009	34
3.1	GRUNDLAGEN	
3.1.1	Einwohnerprognosen	34
	◦ Prognose »Durchschnitt«	34
	◦ Prognose »Trend«	
	◦ Bewertung der Prognosen	
3.1.2	Entwicklungskorridore in den einzelnen statistischen Bezirken	
	◦ Zentrum	
	◦ Nordvorstadt	36
	◦ Nord	
	◦ Ost	
	◦ Südost	
	◦ Südvorstadt	
	◦ West	
3.1.3	Wohnungsbedarf und Leerstandsprognose	38
3.1.4	Kennziffernüberblick Altenburg 2020	40

3.2	INTEGRIERTES LEITBILD/ENTWICKLUNGSSZENARIEN	41
3.2.1	Leitlinien/Planungsziele für die Gesamtstadt	41
3.2.2	Szenario »Kollaps« - Stillstand ist Rückschritt!	41
3.2.3	Szenario »Stabilisierung« - das Niveau halten!	42
3.2.4	Bewertung der Szenarien	42
3.2.5	Stadtumbaukategorien	43
	◦ Konsolidierte Gebiete	
	◦ Aufwertungsgebiete	
	◦ Um- und Rückbaugebiete	
	◦ Beobachtungsgebiete	
3.2.6	Räumliche Verortung der Stadtumbaukategorien – Planungsziele für die Gesamtstadt	44
	◦ Aufwertungsgebiete des Stadtumbaus	
	◦ Um- und Rückbaugebiete des Stadtumbaus	
	◦ Beobachtungsgebiete des Stadtumbaus	
3.2.7	Umsetzungskonzept	47
3.3	STRATEGIEN UND SCHLÜSSELMAßNAHMEN	48
3.3.1	Aufwertung »Innenstadt stärken«	50
	◦ Erhalt des baukulturellen Erbes	
	◦ Wohnen für Jedermann	
	◦ Attraktives Wohnumfeld - baumstarke Stadt	
	◦ Lärmreduzierte Innenstadt	
	◦ Die Altenburger Altstadt - das lebenswerte, städtische Versorgungszentrum mit reichhaltigen kulturellen und sozialen Angeboten	
3.3.2	Um- und Rückbau »Eine Nummer kleiner - Gesund schrumpfen«	56
	◦ Rückbau von außen nach innen/Schrumpfen vom Rand	
	◦ Entdichtung, Qualifizierung und Stärkung von urbanen Kernen	
	◦ Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten	
	◦ Imagebildung	
3.3.3	Weiterführende Maßnahmen zu den Um- und Rückbaugebieten – die Gebiete im Einzelnen	58
3.3.3.1	Stadtumbaugebiet Altenburg-Nord	58
3.3.3.2	Stadtumbaugebiet Südost	62
3.3.3.3	Stadtumbaugebiet Kauerdorf - Offenburger Allee/Eisenbahnstraße	65
3.3.3.4	Stadtumbaugebiete Splitterstandorte	65
3.3.4	Zusammenfassung/Quantifizierung der Um- und Rückbaumaßnahmen	67
4.	AUSBLICK/WEITERE ARBEITSSCHRITTE	69
4.1	Beschlussfassung/Öffentlichkeitsarbeit	69
4.2	Fortsetzung des Monitoring	69
4.3	Dialog mit der Wohnungswirtschaft	70
4.4	Weiterführende Planungen	70
4.5	Einbindung privater Wohnungseigentümer in den Stadtumbau/ Veränderung der Förderrichtlinien im Stadtumbau	71
4.6	Management des Stadtumbaus	72
5.	ANHANG	73
5.1	Quellenangaben	73
5.2	Teilnehmer der Arbeitskreise InSek 2020	74
5.3	Impressum	77

## **1. ANLIEGEN UND ARBEITSSTRUKTUR**

### **1.1 BEAUFTRAGUNG**

Im Herbst 2008 wurde die Leipziger Arbeitsgemeinschaft Grunwald & Partner/ Bürogemeinschaft Gauly & Heck mit der Fortschreibung des Altenburger Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (InSek) aus dem Jahr 2003 beauftragt. Aufbauend auf den bisherigen strategischen Kernaussagen und Konzepten liegt der Schwerpunkt der Fortschreibung insbesondere auf der Vertiefung bzw. Konkretisierung der Prognosen zur zukünftigen Einwohner- bzw. Leerstandsentwicklung und der damit verbundenen Identifizierung räumlicher Handlungsschwerpunkte innerhalb des Stadtumbauprozesses bis 2020.

Darüber hinaus fordert der Freistaat Thüringen die Fortschreibung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte durch die Kommunen als Voraussetzung für die zukünftige Beantragung von Fördermitteln im Stadtumbau. Der durch das Ministerium herausgegebene "Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK)" steckt dabei die wichtigsten inhaltlichen Eckpunkte der Fortschreibung ab.

Im Grundsatz baut das InSek Wohnen 2009 auf das vorliegende InSek Wohnen 2003 (Verfasser: Büro für urbane Projekte, Leipzig) auf und schreibt das Fachkonzept, aufbauend auf den aktuellen bzw. prognostizierten Einwohner-, Leerstands- und Sanierungsentwicklungen (verwendete Zahlen sind gerundet), fort.

Dem Bereich »Wohnen« wird vor dem Hintergrund wirtschaftlicher und demografischer Entwicklungsprognosen eine Schlüsselrolle innerhalb der zukünftigen Stadtentwicklung zuteil. Gleichwohl beeinflussen wichtige weitere Aspekte (z.B. Wirtschaft, Verkehr, Bildung und Betreuung, Freiraumentwicklung, Tourismus oder Kultur) den Prozess einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung in erheblichem Maße. Diese Aspekte wurden bei der Bearbeitung des InSek Wohnen 2009 mit angerissen, stehen aber nicht im Vordergrund der Fortschreibung.

Bis zum Frühsommer 2009 soll die Fortschreibung des InSek Wohnen unter Einbeziehung wichtiger lokaler Akteure und Partner abgeschlossen sein. Im Ergebnis wird ein aktualisiertes InSek Wohnen für die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik sowie für die Fördermitteleinwerbung in den identifizierten Handlungsschwerpunkten vorliegen. Gleichzeitig bildet es die Grundlage für vertiefende Handlungskonzepte, die innerhalb der künftigen Schwerpunktbereiche ergänzend erarbeitet und mit konkreten Maßnahmenpaketen unteretzt werden müssen.

Die aktuelle Fortschreibung stellt einen wichtigen Schritt innerhalb der Stadtentwicklung dar. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass das InSek Wohnen auch weiterhin einer regelmäßigen Überprüfung und Fortschreibung bedarf, um die stadtentwicklungsrelevanten Veränderungen frühzeitig zu erfassen und in den spezifischen Handlungskonzepten zu berücksichtigen.

### **1.2 ANLASS DER FORTSCHREIBUNG DES INSEK WOHNEN 2003**

Verschiedene Entwicklungen haben die Stadt Altenburg dazu veranlasst, das vorliegende InSek Wohnen 2003 fortzuschreiben. Rückblickend auf die vergangenen sechs Jahre begründen insbesondere die folgenden beiden Aspekte die bestehende Notwendigkeit der Konzeptfortschreibung:

- Der Einwohnerrückgang in Altenburg stellt sich noch dramatischer dar, als im pessimistischsten Trendszenario im InSek Wohnen 2003 angenommen.

- Die Altenburger werden zunehmend älter – besonders hohe Bevölkerungsverluste sind in der Altersgruppe < 45 Jahre zu verzeichnen - und formulieren dadurch perspektivisch deutlich veränderte Anforderungen an den Wohnungsmarkt, die Stadtentwicklung und die Stadtstruktur.

Daneben wirken sich weitere Einflussfaktoren auf die Altenburger Stadtentwicklung aus, die eine Fortschreibung des bisherigen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen erfordern:

- Die regelmäßige Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist eine zwingende Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln.
- Die rückläufige Einwohnerentwicklung wird sich demografischen Prognosen zufolge vermutlich weiter verschärfen.
- Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Arbeitslosigkeit, stagnierende lokale Ökonomie) gestalten sich weiterhin schwierig und tragen nicht zu einer signifikanten Trendwende in der Stadtentwicklung bei.

Vor diesem Hintergrund liegt das Hauptaugenmerk der Fortschreibung des InSek Wohnen 2009 auf der Überarbeitung und Anpassung der aktuellen Handlungsstrategie sowie der Entwicklungsprognosen bis 2020.

Grundlegende Veränderungen in Hinblick auf die räumlichen Handlungsschwerpunkte zeichnen sich derzeit nicht ab. Auch zukünftig werden sich die stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen Altenburgs einerseits auf Aufwertungsmaßnahmen in der historischen Altstadt und den gründerzeitlichen Vorstädten konzentrieren. Um einer weiteren Zunahme des bereits vorhandenen, zu hohen Leerstandes (gesamstädtisch z. Zeit ca. 19%) erfolgreich entgegenwirken zu können, sind aufgrund von bereits vorhandenem Leerstand und den demografischen Entwicklungsprognosen insbesondere in den Plattenbaugebieten Nord und Südost verstärkte Rückbaumaßnahmen der Wohnungsbestände unvermeidbar.

Ziel ist es, neben einer attraktiven Altstadt, individuelle urbane Kerne auf Stadtebene dauerhaft zu erhalten und zu konsolidieren. Das InSek Wohnen 2009 zeichnet die dafür erforderlichen Leitlinien der Umsetzungsstrategie vor, die als zentrale Handlungsgrundlage für zukünftige Entscheidungen in der Altenburger Stadtentwicklung dient.

### **1.3 ARBEITSGRUNDSÄTZE**

Die Stadt Altenburg hat bereits mit dem InSek Wohnen 2003 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das die vorliegenden Rahmenbedingungen sehr genau analysiert und bewertet hat. Gemeinsam mit Akteuren aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Stadtentwicklung, Träger öffentlicher Belange, Kultur und Soziales sowie einem interdisziplinären Team der Stadtverwaltung ist eine richtungweisende Handlungsstrategie entwickelt worden, die allen Beteiligten die ernste Situation der Stadtentwicklung und die damit verbundenen Handlungserfordernisse verdeutlicht hat.

Das InSek Wohnen ist in seinem Charakter als informelles Handlungs- und Steuerungsinstrument zu betrachten. Es ergänzt die vorliegenden formellen Planungen und beschreibt einen integrativen Handlungsansatz, der die wirtschaftliche, stadträumliche, soziale und kulturelle Entwicklung den stadträumlichen, infrastrukturellen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten gegenüberstellt und miteinander abwägt. Die Arbeit in Altenburg fängt nicht bei Null an.

Neben dem InSek Wohnen 2003 kann auf den aktualisierten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 sowie das aktuelle Leitbild der Stadt Altenburg aufgebaut werden, das die zentralen Leitziele - und damit wichtige Arbeitsgrundsätze - wie folgt beschreibt:

- Weiterentwicklung Altenburgs als gut versorgter Wohnstandort
- Stärkung des architektonischen, geschichtlichen und kulturellen Erbes
- Erhalt und weitere Aufwertung des Bildungsangebots
- Altenburg als wichtiges wirtschaftliches und impulsgebendes Zentrum in der Region
- Förderung des bürgerschaftlichen Engagements
- engagierte Bewohnerschaft
- Profilierung Altenburgs als interessanter Standort zwischen Großstadt und ländlichem Raum
- Förderung von Tourismus und Gastfreundschaft

Das InSek Wohnen 2003 hat die Kernprobleme und Herausforderungen der Altenburger Stadtentwicklung bereits präzise herausgearbeitet. Dennoch zeigen die aktuellen Bevölkerungszahlen sowie die Leerstandsentwicklung, dass sich der Rückgang der Bevölkerung weiter verstärkt hat und der bisherige Rückbau an Gebäudebeständen bei weitem nicht ausreicht, um einen wirksamen Beitrag für eine Konsolidierung des Wohnungsmarktes zu liefern.

In diesem Bereich liegt eine der größten Herausforderungen der Fortschreibung des InSek Wohnen 2009. Aufgrund der Vielschichtigkeit beteiligter Akteure und Partner muss das InSek Wohnen 2009 eindeutige Handlungsprioritäten und eine möglichst große Flexibilität gleichermaßen aufweisen, um allen Beteiligten ausreichende Handlungsspielräume zu eröffnen, die sowohl die ökonomischen als auch die stadtstrukturellen und stadtentwicklungsrelevanten Erfordernisse in angemessener Form berücksichtigen.

Das InSek Wohnen muss mit den formulierten Leitlinien des Landes vereinbar und im politischen Sinne auf kommunaler Ebene konsensfähig sein. Durch eine frühzeitige transparente Information wird die bereits 2003 begonnene Akteursbeteiligung innerhalb der Stadtentwicklung fortgesetzt, denn die Implementierung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes dieser Größenordnung kann nur dann Früchte tragen, wenn Schlüsselakteure, wie die Wohnungsunternehmen, die getroffenen Vereinbarungen mittragen und aktiv umsetzen.

Am 08.12.2008 hatte die Stadt Altenburg zu einer Auftaktveranstaltung eingeladen, um wichtige lokale Akteure des Altenburger Stadtentwicklungsprozesses frühzeitig über die Fortschreibung des InSek zu informieren und in die anstehende Erarbeitung aktiv mit einzubeziehen. Am 08.04.2009 erfolgte im Rahmen des 2. Arbeitskreises InSek Wohnen die Zwischenpräsentation der Ergebnisse. Bilaterale Abstimmungsgespräche und die Schlusspräsentation am 13.05.2009 haben den Beteiligungsprozess während der Konzepterarbeitung abgeschlossen.

Mit dem vorliegenden InSek Wohnen 2009, das sich maßgeblich aus dem Analysezeitraum 2003-2008 begründet, werden unterschiedliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt, die Handlungsstrategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung Altenburgs bis 2020 skizzieren. Es werden räumliche Schwerpunkte der Aufwertung, des Umbaus, des Rückbaus und der Beobachtung benannt.

Die abschließende Umsetzung und Implementierung einzelner Maßnahmen (vertiefende Handlungskonzepte mit Maßnahmenpaketen erforderlich) hängt neben der Verfügbarkeit erforderlicher Finanzmittel entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der jeweils beteiligten Akteure ab.

Die Auswertung des InSek Wohnen 2003 zeigt, dass sich die aktuellen Entwicklungen heute deutlich dramatischer darstellen, als 2003 angenommen. Die zentrale Herausforderung in der aktuellen Fortschreibung liegt darin, die bisherige Handlungs- und Umsetzungsstrategie insbesondere auf die weiterhin rückläufigen Einwohnerzahlen und das zunehmende Alter der Altenburger anzupassen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich für Altenburg zwei zentrale Entwicklungslinien,

die in einer »Doppelstrategie« zusammengefasst werden:

- **Aufwertung und schrittweise Konsolidierung identitätsstiftender und stadtbildprägender Bestände in der Innenstadt. Dauerhafter Erhalt des historischen Altstadt-kerns.**
- **Konsequenter Rückbau von dauerhaft nicht benötigter Gebäude-substanz, technischer Infrastruktur sowie die Anpassung sozialer und kultureller Angebote.**

Das fortgeschriebene InSek Wohnen 2009 liefert dazu eine wichtige Konzeptgrundlage. In einem zweiten Schritt gilt es, gemeinsam mit allen Akteuren ein entsprechendes Umsetzungskonzept zu erarbeiten, das den identifizierten Erfordernissen Rechnung trägt.

#### **1.4 ARBEITSABLAUF**

Der Arbeitsablauf lässt sich in folgende Arbeitsphasen unterteilen:

- A** Auftragserteilung und Anlaufberatung (Dezember 2008)
  - Auftragserteilung
  - Sichtung der verfügbaren Materialien
  - 1. Arbeitskreis InSek (Dezember 2008)
- B** Grundlagenermittlung (Januar – März 2009)
  - Auswertung der vorliegenden Daten
  - Bilaterale Abstimmung mit wichtigen lokalen Akteuren
  - Erarbeitung von Entwicklungsprognosen
  - Identifizierung räumlicher Handlungsschwerpunkte (Stadtumbaukategorien)
- C** Entwicklung von Szenarien (März 2009)
  - Erarbeitung von zwei Szenarien als Grundlage der zukünftigen Handlungsstrategie
- D** Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (März – Mai 2009)
  - Anpassung des Leitbildes auf Grundlage der Analysen, Prognosen und Szenarien
  - 2. Arbeitskreis InSek Wohnen (April 2009)
  - Bilaterale Abstimmungen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Ver- und Entsorgungsträger
  - Erarbeitung eines Planungs- und Umsetzungskonzeptes mit räumlichen Handlungsprioritäten bis 2020
  - 3. Arbeitskreis InSek Wohnen (Mai 2009)
- E** Endbericht (Mai - Juli 2009)
  - Erarbeitung des Endberichtes/Abstimmung mit dem AG
  - Bestätigung des Konzeptes durch den Stadtrat (August 2009)

Die Erbringung des beschriebenen Leistungsumfanges erfolgte in einem kooperativen, integrierten Verfahren zwischen wichtigen Akteuren der Stadtentwicklung. Ergänzende Abstimmungstermine bzw. Einzelberatungen mit dem Auftraggeber, den Wohnungsunternehmen, Versorgungsträgern, lokalen Akteuren etc. haben den Beteiligungsprozess gefördert und die Zusammenstellung und Ausarbeitung der Ergebnisse inhaltlich abgerundet.

## 2. WOHNEN IN ALTENBURG HEUTE – DIE ENTWICKLUNG SEIT 2003

### 2.1 EINWOHNER- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG, SOZIALE, WIRTSCHAFTLICHE, DEMOGRAFISCHE SITUATION

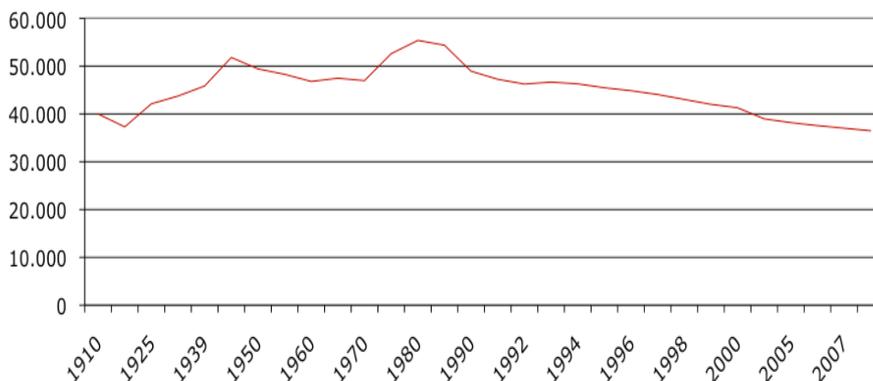
Insbesondere die ablesbaren Trends der Einwohner- und Haushaltentwicklung sind in Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung sowie die damit verbundenen Handlungs- und Umsetzungsstrategien von besonderer Bedeutung.

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Altenburg erreichte ihren höchsten Stand in den 1980er Jahren mit ca. 55.000 Personen. Mit der Wiedervereinigung setzte – wie in vielen ostdeutschen Städten - auch in Altenburg ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ein, der bisher nicht gestoppt werden konnte. Alleine im aktuellen Betrachtungszeitraum von Ende 2000 bis Ende 2007 reduzierte sich die Einwohnerzahl von 41.290 auf nunmehr 36.472 Personen. Das entspricht einem Rückgang der Gesamtbevölkerung von rund 11,7%.

Der bisherige Bevölkerungsverlust lässt sich insbesondere durch folgende Aspekte begründen:

- rückläufige Geburtenzahlen/Überhang an Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung)
- Abwanderung in das Stadtumland (wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung)
- Abwanderung, vorwiegend in die alten Bundesländer, aufgrund von schwacher lokaler Ökonomie, fehlenden Ausbildungsplätzen und anhaltend hohen Arbeitslosenzahlen (wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung)

Bevölkerungsentwicklung 1910 - 2007 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008)



#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

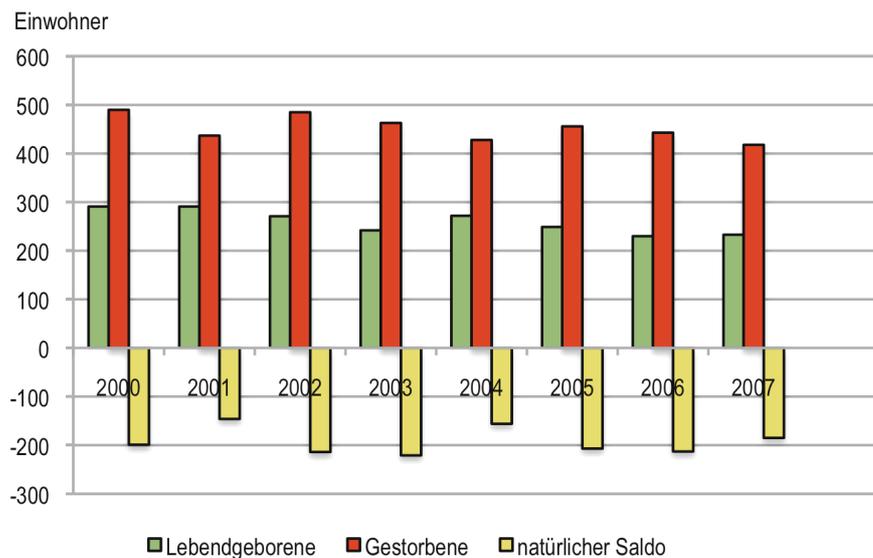
Wie die meisten Städte der neuen Bundesländer verzeichnet auch die Stadt Altenburg einen anhaltenden Rückgang der Geburtenzahlen. Im Jahr 2004 betrug die Geburtenhäufigkeit, laut aktueller Erhebung, in Altenburg 1,35 Kinder/Frau. Für eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung wären jedoch 2,1 Kinder/Frau erforderlich.

Vor diesem Hintergrund verzeichnet Altenburg einen negativen Saldo, welcher auch in den nächsten Jahren nicht ausgeglichen werden wird.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2007 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Lebendgeborene	291	291	271	242	272	249	230	233
Gestorbene	490	437	485	463	428	456	443	418
natürliches Saldo	-199	-146	-214	-221	-156	-207	-213	-185

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2000 - 2007 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008)



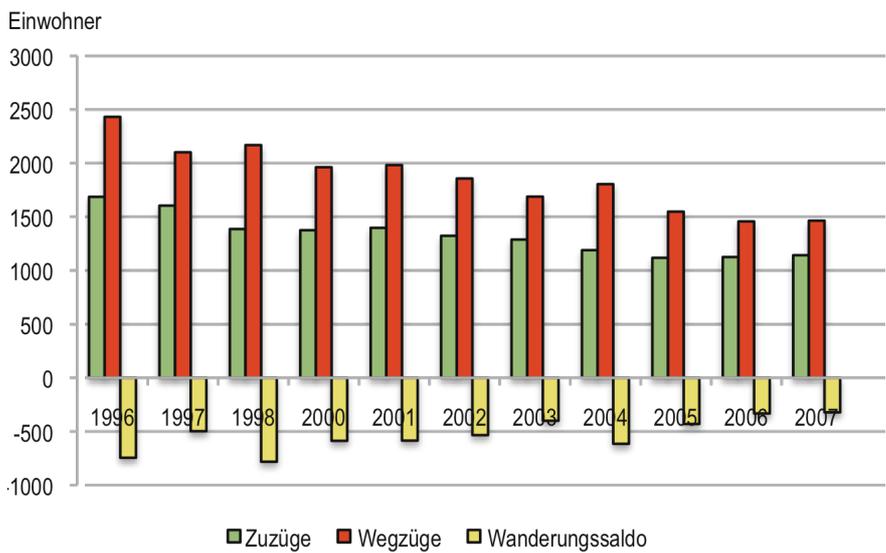
### Wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Auch die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung bildet sich in Altenburg negativ ab. Noch immer verzeichnet die Stadt mehr Weg- als Zuzüge. Die Bilanz der vergangenen Jahre zeigt jedoch, dass seit 1999 eine leichte Trendverbesserung zu beobachten ist. Eine Umkehrung der bisherigen Situation im Verhältnis zwischen Ab- und Zuwanderung ist jedoch nach wie vor nicht absehbar. Der kumulierte Wanderungssaldo zwischen Dezember 2000 und Dezember 2007 betrug insgesamt 3.800 Einwohner. Absolut wanderten damit im Durchschnitt jährlich ca. 475 Personen ab.

Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen 1996 - 2007 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zuzüge	1686	1604	1386	1288	1375	1397	1323	1288	1189	1118	1125	1142
Wegzüge	2431	2101	2168	2093	1962	1982	1857	1688	1804	1548	1457	1464
Saldo	-745	-497	-782	-805	-587	-585	-534	-400	-615	-430	-332	-322

Wanderungssaldo 1996 - 2007 (Quelle: statistisches Jahrbuch 2008)



Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes

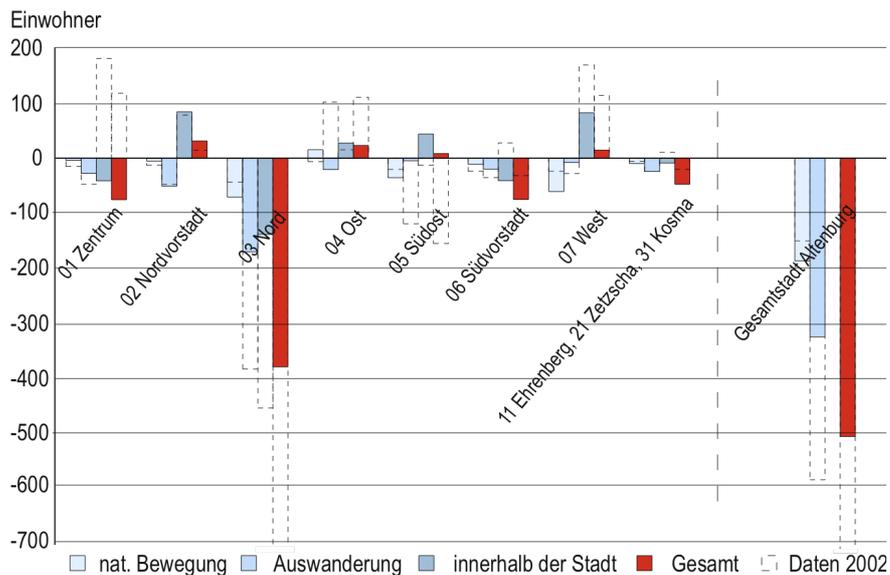
In Hinblick auf die räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung ist neben den allgemeinen natürlichen und wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklungen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der statistischen Bezirke von Interesse. Das statistische Jahrbuch 2008 bildet dazu die natürliche Bevölkerungsbewegung, die dauerhafte Zu- und Abwanderung sowie die Umzüge innerhalb der Stadt nach statistischen Bezirken ab und identifiziert Gewinner- und Verliererstandorte im Wettbewerb um stabile bzw. positive Einwohnerzahlen.

Bevölkerungsentwicklung in statistischen Bezirken 2007 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008)

Bezirk	Natürliche Bevölkerungsbewegung			Auswanderung			Umzüge innerhalb der Stadt			gesamt
	Lebendgeborene	Gestorbene	Gewinn/Verlust	Zuzüge	Wegzüge	Gewinn/Verlust	Zuzüge	Wegzüge	Gewinn/Verlust	
01 Zentrum	42	48	-6	210	239	-29	420	460	-40	-75
02 Nordvostadt	40	42	-2	170	222	-52	405	323	82	28
03 Nord	44	115	-71	159	328	-169	532	672	-140	-380
04 Ost	28	14	14	172	191	-19	239	213	26	21
05 Südost	22	57	-35	146	147	-1	296	255	41	5
06 Südvorstadt	36	49	-13	157	178	-21	267	308	-41	-75
07 West	8	70	-62	82	87	-5	209	127	82	15
11 Ehrenberg, 21 Zetzscha, 31 Kosma	13	23	-10	46	72	-26	34	44	-10	-46
Gesamt	233	418	-185	1142	1464	-322	2402	2402	0	-507

Hinweis: Die Angaben für die Bezirke Nord und Südost beziehen sich nicht allein auf die jeweiligen Plattenbaugebiete.

Bevölkerungsentwicklung in statistischen Bezirken 2007 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008)



Aufgrund der insgesamt rückläufigen Einwohnerzahlen sticht kein Stadtteil durch signifikante Bevölkerungsgewinne hervor. Im günstigsten Fall bildet sich ein leicht positiver Entwicklungstrend ab, der jedoch für die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wichtige Rückschlüsse zulässt. Demnach verzeichnen die Stadtbezirke Ost und West sowie Nordvorstadt und Südost aktuell eine Zuwanderung von Bewohnern, die innerhalb von Altenburg ihren Wohnort wechselten.

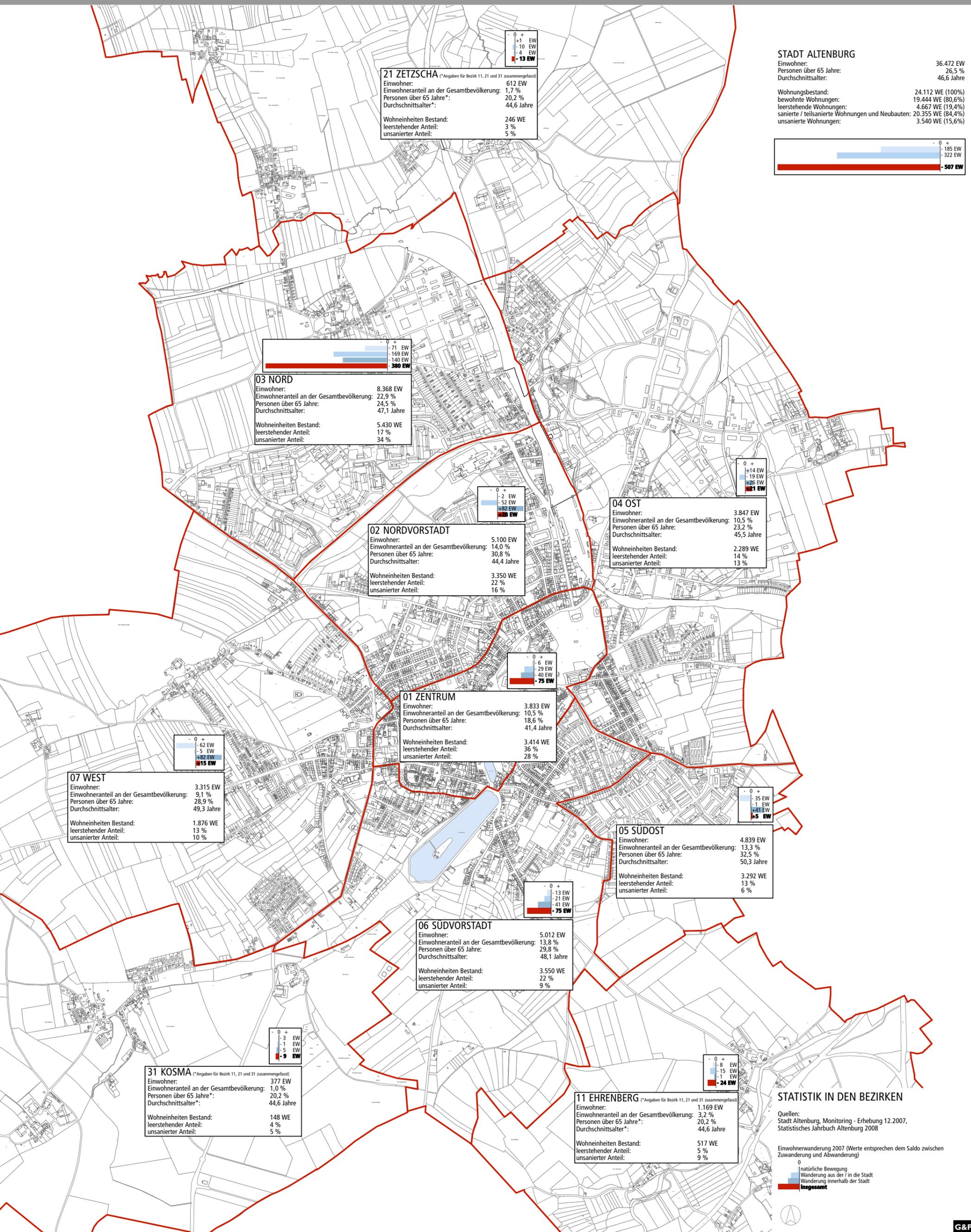
Hier liegt der Rückschluss nahe, dass zum einen Wohnformen in einer zunehmend ländlichen geprägten Umgebung (West und Ost) gesucht werden. Zum anderen ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der bisherigen Bewohner aus Nord in die Bezirke Nordvorstadt (räumliche Nähe zum bisherigen Wohnstandort, aber zentrumsnäher) bzw. Südost (höherer Sanierungsgrad, neues Ärztehaus, Zentrumsnähe) gezogen ist und dort zu vergleichbaren Konditionen in deutlich attraktiveren Wohnbeständen lebt.

Dem entgegen stehen die Bezirke Nord und Südvorstadt, die insbesondere aufgrund ihrer strukturellen Defizite zunehmend Einwohner an andere Bezirke verlieren. Das Zentrum zählt quantitativ zu den Spitzenreitern unter den Zuzügen von außen, verliert aber trotz erheblicher Sanierungstätigkeiten und Investitionen weiterhin Einwohner durch dauerhafte Wegzüge bzw. Umzüge innerhalb der Stadt.

Die Zahlen verdeutlichen, dass sich anhand der Bevölkerungsentwicklung auf Bezirksebene keine »Gewinner« identifizieren lassen, die aufgrund ihrer Stadtstruktur, Gebäude, Infrastruktur etc. als »klassische Selbstläufer« zu bezeichnen wären. Insbesondere die Innenstadt bedarf auch zukünftig verstärkter Anstrengungen, um die Kernbereiche erfolgreich einer dauerhaften Konsolidierung zuzuführen.

Deutlicher skizziert sich die Situation bei den »Verlierern«. Altenburg-Nord hat in den vergangenen Jahren sowohl durch dauerhafte Wegzüge als auch durch Umzüge innerhalb der Stadt die größten Einwohnerverluste aller Bezirke hinnehmen müssen.

Eine Trendwende dieser Entwicklung ist nicht zu erwarten, so dass eine besondere Herausforderung der zukünftigen Stadtentwicklung darin liegt, ein Konzept zu erarbeiten, das dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang durch Rückbau weitgehend ungenutzter Bestände einerseits und Stärkung erhaltenswürdiger Kernbereiche andererseits Rechnung trägt.



## **Gesamtbetrachtung der Einwohnerentwicklung**

Die vorliegenden Zahlen verdeutlichen, dass sich Altenburg weiterhin den Herausforderungen einer rückläufigen Einwohnerentwicklung stellen muss.

Die Stadt Altenburg verlor in den Jahren 2000 bis 2007 unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren rund 4.800 Einwohner. Aufgrund der derzeitigen Gesamtsituation ist zeitnah nicht mit einer Trendwende zu rechnen, so dass sich die Stadtentwicklung auch zukünftig mit einem Verlust von ca. 550 bis 600 Einwohnern pro Jahr auseinandersetzen muss.

## **Haushaltsentwicklung**

Altenburg hat in den letzten Jahren seinen Wohnungsbestand von ca. 25.000 WE im Jahr 2000 auf ca. 24.000 WE in Jahr 2007 reduzieren können. Bei einem aktuellen Leerstand von derzeit 4.600 WE ergibt sich daraus eine Summe von ca. 19.400 bewohnten Haushalten (Quelle: InSek Wohnen 2003 und Monitoringbericht 2007 der Stadt Altenburg). Mit aktuell 36.472 Einwohnern die in 19.400 Haushalten leben, hat die Stadt Altenburg eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Einwohner je Haushalt (EW/HH).

Innerhalb der Stadt differenzieren sich die Haushaltsgrößen. In Zentrumsnähe sind sie signifikant niedrig und liegen bei 1,8 EW/HH. Die dörflichen Lagen weisen einen traditionell höheren Besatz von 2,4 EW/HH bis 2,7 EW/HH auf. Laut statistischem Bundesamt (Quelle: <http://www.destatis.de>) liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße für die neuen Bundesländer im Jahr 2020 bei 1,9 EW/HH. Außerdem ist perspektivisch eine leichte Zunahme der Wohnflächeninanspruchnahme pro Einwohner zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist die weitere Entwicklung der Haushalts- und Wohnungsgrößen in Altenburg sorgfältig zu beobachten. Die sich ändernden Anforderungen an den Wohnungsmarkt sind sowohl hinsichtlich Demografie als auch Haushaltsgröße in der Stadtentwicklungsstrategie entsprechend zu berücksichtigen.

## **Weitere soziale und wirtschaftliche Indikatoren/ Finanzausstattung der Gemeinde**

Altenburg hat trotz einer positiven Gesamtentwicklung weiterhin mit einer vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit (17,9% in 2007) und einem signifikanten Anteil an Transferleistungsempfängern zu kämpfen. Beide Entwicklungen sind Folgen des weitgehenden Zusammenbruchs der Industrie, der weder quantitativ noch qualitativ durch neue Arbeitsplatzangebote kompensiert werden konnte. Dies betrifft insbesondere auch das Angebot attraktiver Ausbildungsstätten, so dass die Abwanderung der jungen Bevölkerungsgruppe weiterhin hoch ist.

Darüber hinaus hat diese Entwicklung merkliche Auswirkungen auf das Wohnungsangebot, das insbesondere im preiswerten Segment nachgefragt wird, sowie die verfügbare Kaufkraft und die damit verbundenen Auswirkungen auf die lokale Ökonomie.

Die Altenburger Innenstadt weist in Bezug auf Versorgung und lokale Ökonomie eine heterogene, kleinteilige Mischung unterschiedlicher Angebote auf. Sie fungiert in Ihrer Gesamtheit auf städtischer Ebene als Hauptzentrum. Großflächige Handelsbetriebe decken in verkehrsgünstiger Lage die Fachmarktsegmente (z.B. Baustoffe, Lebensmittel und Möbel) ab. Die vier vorhandenen Nebenzentren, die sich in den Bezirken Nord, Nordvorstadt, Südvorstadt und West befinden, sind sorgfältig zu beobachten und in Abhängigkeit zukünftiger Entwicklungsschwerpunkte entsprechend anzupassen.

Die regionale Wirtschaftsstruktur wird überwiegend durch traditionelle und neue Unternehmen in den Branchen des Maschinenbaus, der Metallverarbeitung, des Fahrzeugbaus, der Elektrotechnik, der Lebensmittelindustrie, der Drucktechnik und der Kunststofftechnik gekennzeichnet.

Laut Flächennutzungsplan stehen in der Stadt Altenburg rund 176,1 ha Gewerbeflächen zur Verfügung, von denen ein Anteil von 76% = 133,3 ha genutzt wird. Dabei steht die Reaktivierung vorhandener Flächen bzw. die Belegung bereits erschlossener Standorte gegenüber Neuerschließungen eindeutig im Vordergrund.

Um für etwaige größere Ansiedlungen gewappnet zu sein, sucht die Stadt Altenburg die Kooperation mit dem Landkreis, um im Wettbewerb um wirtschaftliche Neuan-siedlungen konkurrenzfähig zu sein.

Hinsichtlich der Finanzausstattung der Kommune ist zu beobachten, dass die Steuer-einnahmen in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung verzeichnen. Paral-lel dazu konnte die Stadt Altenburg ihren bisherigen Schuldenstand merklich reduzie-ren und damit einen wichtigen Beitrag in Richtung Haushaltskonsolidierung liefern. Die wichtigsten sozialen Indikatoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Indikatoren der sozialen Situation der Wohnbevölkerung und Finanzausstattung Kommune (Quelle: Statistische Jahrbücher 2007, 2008)

Indikator	2003	2007
Arbeitslosenquote in %	21,4	17,9
Wohngeldempfänger*	5.444	1.190
Gewerbeanmeldungen	335	549
Gewerbeabmeldungen	291	269
Steuereinnahmen Stadt EUR/EW	233	318
Steuereinnahmen Stadt in TEUR	9.523	12.138
Haushaltsvolumen der Stadt insgesamt in TEUR	65.374	64.143
Verwaltungshaushalt in TEUR	51.358	51.472
Vermögenshaushalt in TEUR	14.016	12.671
Schuldenstand in TEUR	34.743	22.364
Pro-Kopf-Verschuldung EUR/EW	887	613

\* Empfänger von Transferleistungen werden ab 01.01.2005 vom Wohngeld ausgeschlossen.

## 2.2 WOHNUNGSBESTAND

Der Wohnungsbestand der Stadt Altenburg wurde aus dem Monitoring für 2007 mit 24.112 Wohnungen ermittelt. Im Jahr 2004 lag der Bestand bei 24.883 Wohnungen. In Altenburg reduzierte sich somit der Wohnungsbestand in den vergangenen 3 Jahren um ca. 770 Wohneinheiten. Nach Angaben des Referats Stadtplanung wurden bis April 2009 mit Fördermitteln 1.350 WE zurückgebaut bzw. vom Markt genommen.

Auf Grundlage des InSek Wohnen 2003 konzentriert sich der Rückbau bisher auf den Stadtbezirk Nord. Die Altstadt hingegen wird mit hohem Sanierungsaufwand erhalten. Vor dem Hintergrund des aktuellen Einwohnerrückgangs ist, um die bisherige Leerstandsentwicklung zu stoppen bzw. die vorhandene Leerstandsquote schrittweise zu reduzieren, ein Rückbau in der Größenordnung von ca. 460 WE/Jahr weiterhin notwendig. Jedoch wird die Aufgabe, dieses Niveau zu halten, schwieriger.

Bisher sind Bestände rückgebaut worden, die auf Grund schwieriger Lagen, hoher Leerstände und schlechtem Bauzustand, dafür anboten. Heute ist eine Reduzierung

durch Abriss weit schwieriger. Ein Eingriff in die derzeit noch funktionierenden Bestände ist zukünftig erforderlich. Weiterhin ist es notwendig, auch vermehrt Bestände in privatem Eigentum zurückzubauen, denn bis heute sind zum großen Teil Gebäude der Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWG) und der Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg (AWG) mit Hilfe von Fördermitteln sowie der Altschuldenhilfe zurückgebaut worden.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 EW/HH und einem absoluten Einwohnerrückgang von derzeit ca. 550 Personen pro Jahr nimmt der Leerstand innerhalb der Bestandsgebäude derzeit um etwa 290 Wohneinheiten im Jahr zu. Diesen jährlichen Überschuss zu kompensieren, ist Aufgabe einer aktiven Stadtentwicklung.

Wohnungsbestand (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Bezirk	Anzahl der WE	Anteil am Gesamtbestand
01 Zentrum	3.414 WE	14%
02 Nordvorstadt	3.350 WE	14%
03 Nord	5.430 WE	23%
04 Ost	2.289 WE	9%
05 Südost	3.292 WE	14%
06 Südvorstadt	3.550 WE	15%
07 West	1.876 WE	8%
11 Ehrenberg	517 WE	2%
21 Zetzscha	246 WE	1%
31 Kosma	148 WE	1%
Gesamt	24.112 WE	

Der Bezirk Nord weist mit 23% den größten Anteil des Altenburger Wohnungsbestandes auf. Gleichzeitig verliert der Bezirk erheblich an Einwohnern, so dass er einen zentralen Handlungsschwerpunkt innerhalb der Stadtentwicklung darstellt.

### 2.3 EIGENTÜMERSTRUKTUR

Etwa die Hälfte (12.350 WE) der Wohnungen in Altenburg befinden sich im privaten Besitz, während die verbleibenden Bestände den Wohngesellschaften (6.600 WE), den Genossenschaften (4.400 WE) und der Stadt (550 WE) selbst zuzuordnen sind.

Eigentümerstruktur 2008 (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Bezirk	WE-insgesamt	WE-Privat	Genossenschaften, Gesellschaften und Stadt	Privater Anteil Gesamtbestand
01 Zentrum	3.414 WE	2.911 WE	503 WE	85,3%
02 Nordvorstadt	3.350 WE	1.782 WE	1.568 WE	53,2%
03 Nord	5.430 WE	536 WE	4.894 WE	9,9%
04 Ost	2.289 WE	1.853 WE	436 WE	81,0%
05 Südost	3.292 WE	663 WE	2.629 WE	20,1%
06 Südvorstadt	3.550 WE	2.321 WE	1.229 WE	65,4%
07 West	1.876 WE	1.428 WE	448 WE	76,1%
11 Ehrenberg	517 WE	517 WE	0 WE	100,0%
21 Zetzscha	246 WE	229 WE	17 WE	93,1%
31 Kosma	148 WE	136 WE	12 WE	91,9%
Gesamt	24.112 WE	12.376 WE	11.736 WE	51,3%

Diese Situation weist auf eine zentrale Herausforderung im Stadtumbauprozess hin. Um eine erfolgreiche Umsetzung der zukünftigen Handlungsstrategie zu gewährleisten, ist gemeinsam eine Strategie zu entwickeln, die die Ziele der Stadtentwicklung und wichtige Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktakeure konsensfähig zusammenführt.

Die wichtigsten Wohnungsunternehmen in Altenburg sind:

- **SWG – Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH**
- **AWG – Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg**
- **WAG – Wohnungsgenossenschaft Altenburg-Glashütte eG**

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (SWG) ist das größte Wohnungsunternehmen in Altenburg. Allein im Bezirk Nord und Südost verwaltet die SWG etwa 3.400 Wohneinheiten.

Gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg (AWG), die in den genannten Bezirken etwa 1.900 Wohneinheiten betreut, treten diese beiden Wohnungsunternehmen als Großeigentümer auf, die den zukünftigen Stadtentwicklungsprozess maßgeblich mit beeinflussen werden. Vor diesem Hintergrund ist eine frühzeitige Einbeziehung der Wohnungsunternehmen in die Konzepterarbeitung – sowohl hinsichtlich geplanter Aufwertungs- als auch Rückbaumaßnahmen – von erheblicher Bedeutung für eine erfolgreiche Umsetzung der zukünftigen Handlungsstrategie.

### **Selbst genutztes Wohneigentum**

Die Bautätigkeit im Bereich Wohnen ist sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung von Gebäudebeständen insgesamt rückläufig. Ein Rückgang ist insbesondere bei der Sanierung von Bestandsimmobilien zu verzeichnen. Die Baugenehmigungen im Bereich Neubau haben sich seit mehreren Jahren auf einem insgesamt niedrigen Wert von ca. 10-20 Baugenehmigungen/Jahr eingependelt. 2007 gab es in Altenburg ca. 3.250 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (Vergleichszahl 1998: 3.050 WE). Entsprechend gering sind die Zunahmen im Bereich des selbstgenutzten Eigentums zu verzeichnen.

Auch die Quote an selbst genutzten Eigentumswohnungen in Altenburg ist nach wie vor niedrig. Von den derzeit ca. 24.100 Wohneinheiten werden laut Monitoringbericht 2007 ca. 3.200 Wohneinheiten durch die Eigentümer selbst genutzt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Eigentümerquote von ca. 13,3% auch im landesweiten Vergleich deutlich geringer dar, als in anderen thüringischen Städten.

Seit Juni 2007 fördert die Stadt Altenburg gezielt die Bildung von selbstgenutztem Eigentum nach dem Vorbild der Selbstnutzerinitiative der Stadt Leipzig ([www.selbstnutzer-altenburg.de](http://www.selbstnutzer-altenburg.de)).

Sie verfolgt damit das Ziel, einen aktiven Beitrag zum Erhalt von historischer Bausubstanz und zur Revitalisierung innerstädtischer Baulücken zu leisten. Vor dem Hintergrund der bislang geringen Erfolgsquote dieser Initiative, ist dieses Instrument der Stadterneuerung anzupassen und stärker als bisher auf den Altenburger Wohnungsmarkt und die Einwohnersituation abzustimmen, um einen spürbaren Beitrag innerhalb des Stadtentwicklungsprozesses liefern zu können.

## 2.4 SANIERUNGSGRAD

Im Rahmen eines umfassenden Monitorings wurde eine Zählung aller Gebäude im Altenburger Stadtgebiet durchgeführt. Dabei wurde u.a. auch der bauliche Zustand der Gebäude bewertet. Der Sanierungszustand des Gebäudebestandes wurde dabei in fünf Kategorien unterteilt:

### SANIERT

Sanierung aller wichtigen Außenbauteile, insbesondere Fenster, Fassade und Dach sowie in der Regel eine Vollmodernisierung im Inneren.

### TELSANIERT

Sanierung von Teilbereichen des Gebäudes (z.B. Austausch von Fenstern, Erneuerung des Daches, etc.).

### OHNE HANDLUNGSBEDARF

Unsanierete Gebäude, die derzeit noch genutzt werden und keinen dringenden Sanierungsbedarf aufweisen.

### NEUBAU

Gebäude, die nach 1990 errichtet wurden.

### UNSANIERT

Weitgehend leer stehende Bestände ohne Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen.

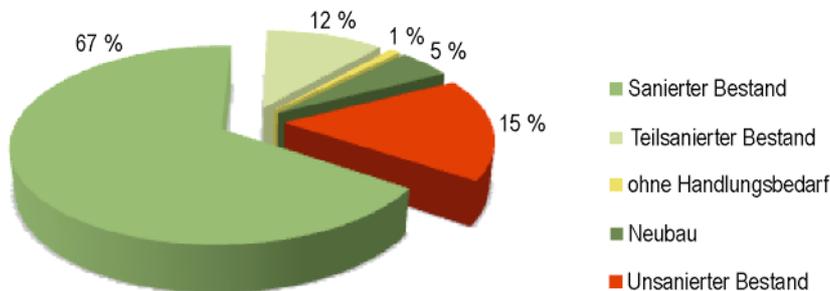
Auf der Grundlage des Monitorings bildet sich auf Stadtbezirksebene folgende Momentaufnahme ab:

Sanierungsgrad (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Bezirk	sanierter Bestand	teilsanierter Bestand	ohne Handlungsbedarf	Neubau	unsanierter Bestand	Anteil unsanierter Gebäude am gesamt-Bestand des Bezirks
01 Zentrum	1.651 WE	549 WE	41 WE	418 WE	755 WE	22%
02 Nordvorstadt	2.350 WE	422 WE	20 WE	97 WE	461 WE	14%
03 Nord	3.922 WE	80 WE	0 WE	29 WE	1.351 WE	25%
04 Ost	1.617 WE	329 WE	15 WE	70 WE	258 WE	11%
05 Südost	2.787 WE	169 WE	0 WE	73 WE	183 WE	6%
06 Südvorstadt	2.482 WE	648 WE	32 WE	80 WE	302 WE	9%
07 West	1.099 WE	222 WE	1 WE	384 WE	170 WE	9%
11 Ehrenberg	186 WE	168 WE	1 WE	120 WE	41 WE	8%
21 Zetzscha	83 WE	91 WE	1 WE	59 WE	12 WE	5%
31 Kosma	65 WE	51 WE	2 WE	23 WE	7 WE	5%
Gesamt	16.242 WE	2.729 WE	113 WE	1.353 WE	3.540 WE	15%

\*für 135 WE keine Angaben vorhanden

Sanierungsgrad 2008 (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)



Die Analyse der Gesamtstadt ergab, dass sich über 85% des Gebäudebestandes in einem guten Zustand befindet, beziehungsweise keinen akuten Handlungsbedarf aufweist. Etwa 15% des Gebäudebestandes ist durch einen starken Sanierungsbedarf mit kurz- bis mittelfristigem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

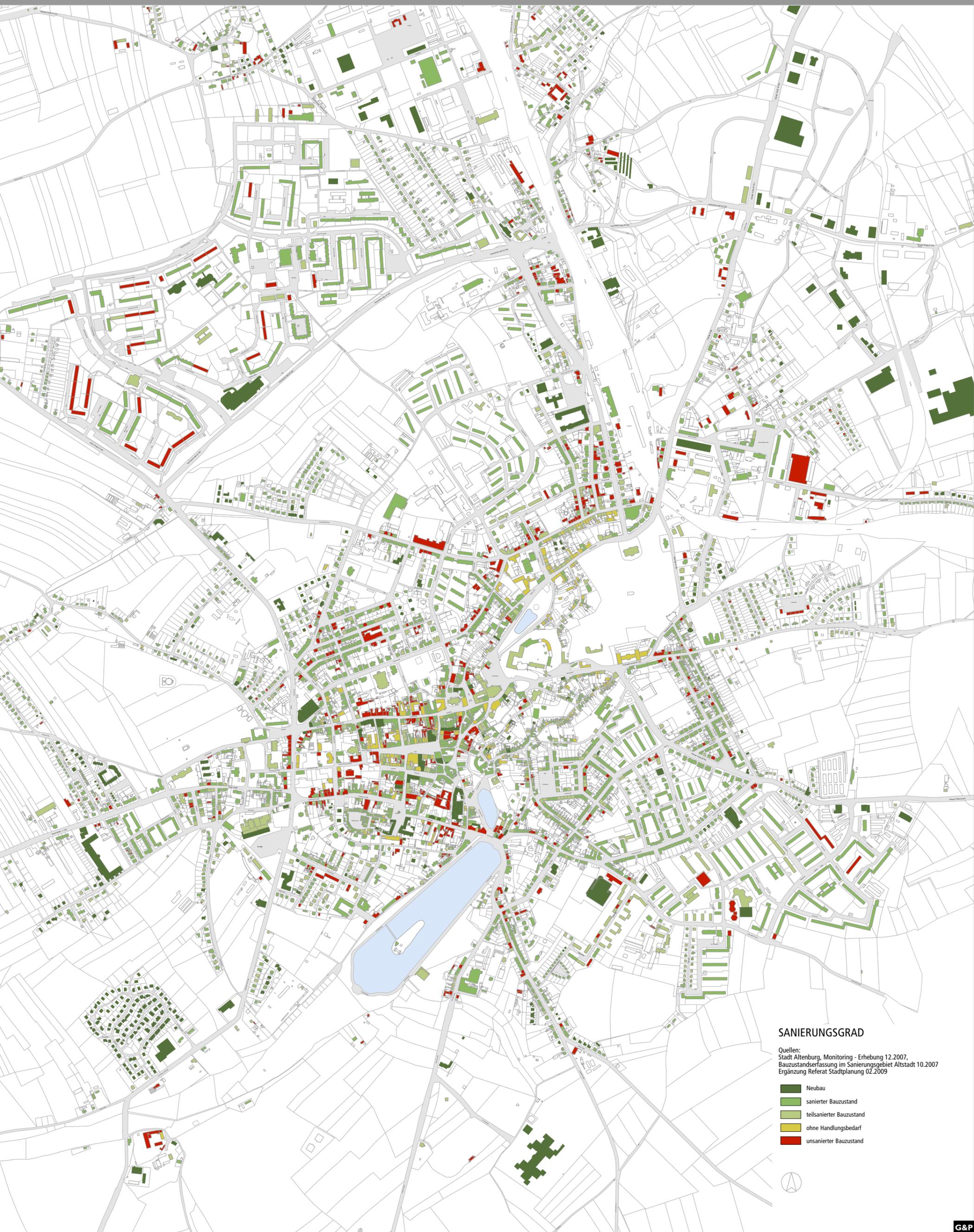
Auffallend ist, dass das Zentrum trotz intensiver Sanierungs- und Investitionstätigkeit in den vergangenen Jahren noch immer erheblich von sanierungsbedürftiger Bausubstanz gekennzeichnet ist. Rund 22% der Gebäude im Bezirk Zentrum weisen einen starken Sanierungsbedarf auf.

Die Ursachen dafür sind vielfältig: Sowohl das fortschreitende Gebäudealter mit stetig steigenden Sanierungskosten, als auch ein hoher Anteil an privatem Wohneigentum, oftmals einhergehend mit fehlendem Eigenkapital für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, sind Gründe eines zögerlichen Modernisierungsprozesses. Hinzu kommt die aufgrund des aktuellen Leerstandes ohnehin schwierige Immobilien- bzw. Mietmarktsituation, die die Rahmenbedingungen für Privatinvestitionen zusätzlich erschwert.

Auch Altenburg-Nord weist einen hohen Anteil unsanierter Bestände auf. Anders als in der Innenstadt handelt es sich in der Großwohnsiedlung um Plattenbauten der 70er und 80er Jahre und nicht um baukulturell wertvolle Altbaubestände in Innenstadtlage.

Aufgrund der stadtstrukturellen und demografischen Veränderungen der vergangenen Jahre beschreibt Nord einen Schwerpunkt des Gebäuderückbaus, um damit einen Beitrag zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu leisten. Vor diesem Hintergrund liegen die Prioritäten nicht auf der weiteren Instandsetzung und Modernisierung vorhandener Gebäudebestände.

Insgesamt verzeichnet die Sanierungstätigkeit deutlich sichtbare Erfolge. Seit 2001 konnte die Anzahl unsanierter Wohneinheiten von ca. 9.100 auf ca. 3.500 reduziert werden. Bei einer Fortsetzung der Sanierungstätigkeit in dieser Größenordnung könnte der unsanierte Bestand in den kommenden fünf Jahren weiter reduziert und der Erhalt der historischen Stadtstruktur weitgehend gesichert werden.



SANIERUNGSGRAD

Quellen:  
Stadt Altenburg, Monitoring - Erhebung 12.2007,  
Bauzustandsaufnahme im Sanierungsgebiet Altstadt 10.2007  
Ergänzung Referat Stadtplanung 02.2009

-  Neubau
-  sanierter Bauzustand
-  teilsanierter Bauzustand
-  ohne Handlungsbedarf
-  unsanierter Bauzustand



## 2.5 WOHNUNGSLEERSTAND

Aktuell liegt die Leerstandquote von Altenburg bei etwa 19%. Das bedeutet, dass rund 4.700 Wohnungen leer stehen. Im Laufe des Betrachtungszeitraums verschlechterte sich der Leerstand geringfügig von 18,4% auf 19,0%.

Für die Analyse der Leerstandssituation steht der aktuelle Monitoringbericht der Stadt Altenburg mit Stand vom 31.12.2007 zur Verfügung. Mit Hilfe des Monitorings konnten leerstandsrelevante Aussagen gebäudescharf getroffen werden. Um Aussagen zur Entwicklung des Leerstands im Vergleich zum Jahr 2003 zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit dem Referat Stadtplanung die Leerstandssituation auf Blockebene zusammengefasst und in einer Karte abgebildet. Die in Altenburg vorhandenen Plattenbauten hingegen wurden gebäudekonkret dargestellt, um anhand der Leerstandsentwicklung differenzierte Aussagen zu den kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Um- und Rückbaumaßnahmen treffen zu können.

Der aktuelle Vergleich zum Jahr 2003 zeigt, dass sich der Gebäudeleerstand bei der überwiegenden Anzahl der untersuchten Quartiere positiv entwickelt hat. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Stadtzentrum zu erwähnen. Die hier insgesamt rückläufige Leerstandquote kann als Erfolg der Stadtsanierung gewertet werden. Trotz dieser erfreulichen Entwicklung ist der Wohnungsleerstand in der Innenstadt dennoch sehr hoch und weist zunehmend eine strukturelle und räumliche Konzentration auf.

Aufgrund des Durchgangsverkehrs sind die Gebäudebestände an Hauptmagistralen starken Verkehrs-, Lärm- und Emissionsbelastungen ausgesetzt. Dies hat direkte Auswirkungen auf den Leerstand der dieses Defizit wieder spiegelt. Die Fertigstellung der Ortsumgehung der B93 brachte eine spürbare Entlastung für die Stadt, insbesondere vom Schwerlastverkehr. Dennoch ist die Belastung entlang der Gabelentzstraße/Rosa-Luxemburg Straße, Käthe-Kollwitz-Straße sowie der Puschkinstraße und der Offenburger Allee noch immer hoch.

Wohnungsleerstand (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Bezirk	Anzahl der WE	Leerstehende WE	Leerstand in %
01 Zentrum	3.414 WE	1.231 WE	36%
02 Nordvorstadt	3.350 WE	733 WE	22%
03 Nord	5.430 WE	908 WE	17%
04 Ost	2.289 WE	319 WE	14%
05 Südost	3.292 WE	428 WE	13%
06 Südvorstadt	3.550 WE	769 WE	22%
07 West	1.876 WE	239 WE	13%
11 Ehrenberg	517 WE	27 WE	5%
21 Zetzscha	246 WE	7 WE	3%
31 Kosma	148 WE	6 WE	4%
Gesamt	24.112 WE	4.668 WE	19%
2001	25.300 WE	4.655 WE	ca. 18%

Unter Berücksichtigung/Abzug einer üblichen Umzugsreserve von ca. 7% des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes, besteht in Altenburg aktuell ein Wohnungsüberangebot von etwa 3.000 Wohneinheiten. Da aufgrund der zukünftigen Einwohnerentwicklung weiterhin von einem Nachfragerückgang auszugehen ist, liegt ein besonderes Augenmerk auf der Erarbeitung eines Rückbaukonzeptes, das bei konsequenter Umsetzung zu einer schrittweisen Reduzierung des vorhandenen Überschusses beiträgt.

In Bezug auf die aktuellen Leerstandsquoten in Verbindung mit den räumlichen Handlungsschwerpunkten lässt sich folgende Momentaufnahme skizzieren:

### **Zentrum**

Die derzeit höchste Leerstandsquote hat mit 36% das Zentrum zu verzeichnen. Trotz einer deutlichen Verbesserung des Bauzustands sowie umfangreicher Investitionen im öffentlichen Raum ist es bisher noch nicht ausreichend gelungen, eine dauerhafte Konsolidierung der vorhandenen Gebäudebestände herbeizuführen. Trotz aller Bemühungen hat der Bauzustand in Teilbereichen bereits bedrohliche Ausmaße angenommen. Stadtbildprägende Strukturen lösen sich zunehmend auf. Die traditionelle und historische Altenburger Innenstadt droht stellenweise in ihrer Eigenart unwiederbringlich verloren zu gehen. Um die historische Altstadt als wichtiges, attraktives »Markenzeichen« der Stadt dauerhaft zu bewahren, stellt die Aufwertung der Altenburger Innenstadt auch zukünftig einen zentralen Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklungsstrategie dar.

### **Gründerzeitliche Vorstädte**

Die Nord- und Südvorstadt weisen jeweils 22% Leerstand auf. Eine Quote, die ebenfalls über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Während die Nordvorstadt bereits leichte Bevölkerungszugewinne zu verzeichnen hat, liegt hier der Schwerpunkt auf der Strategie »Weiter wie bisher«, um damit die stadtbildprägenden Strukturen dauerhaft zu sichern. Die Südvorstadt kann bisher noch keine Trendwende verzeichnen. Hier gilt es, geeignete Maßnahmen zu identifizieren und umzusetzen, die eine Umkehr der bisherigen Situation am (Miet-) Wohnungsmarkt bewirken können. Auch hier ist es das Ziel, eine größtmögliche Anzahl stadtbildprägender Gebäude, die das Ensemble der historischen Innenstadt als gründerzeitlicher Vorstadtgürtel ergänzen, zu bewahren.

### **Nord**

Der Stadtbezirk Nord verzeichnet derzeit einen Leerstand von 17%. Die Leerstandsquote ist in den vergangenen Jahren bereits kontinuierlich angestiegen. Aufgrund der aktuellen Bevölkerungszahlen wird sich dieser Trend in den kommenden Jahren weiter verstärken.

Anders als in den vorgenannten gründerzeitlich geprägten Bezirken liegt der Schwerpunkt der zukünftigen Stadtentwicklung in Nord auf einem verträglichen Rückbau vorhandener Bausubstanz unter Erhalt urbaner Stadtteilzentren.

Altenburg-Nord wird topografisch durch die Niederung des Deutschen Baches vom Stadtzentrum abgetrennt und weist damit eine »Insellage« auf, die vor dem Hintergrund zurückgehender Einwohnerzahlen sowohl stadtstrukturell als auch in Hinblick auf die Versorgungseinrichtungen, die Erschließung und die technische Infrastruktur zunehmende Problemlagen erzeugt. In Verbindung mit dem auf gesamtstädtischer Ebene identifizierten überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand und einer zunehmenden Überalterung des Bezirks liegt das Hauptaugenmerk in Altenburg-Nord auf einer strukturellen und baulichen Anpassung der bisherigen Gebäudebestände.

Gemäß der Strategie »von außen nach innen« ist es ein zentrales Ziel, vorhandene Wohnungsüberangebote durch Rückbau auf ein Maß zu verringern, das den sozialen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen Rechnung trägt und zu einer dauerhaften Reduzierung vorhandener Wohneinheiten beiträgt.



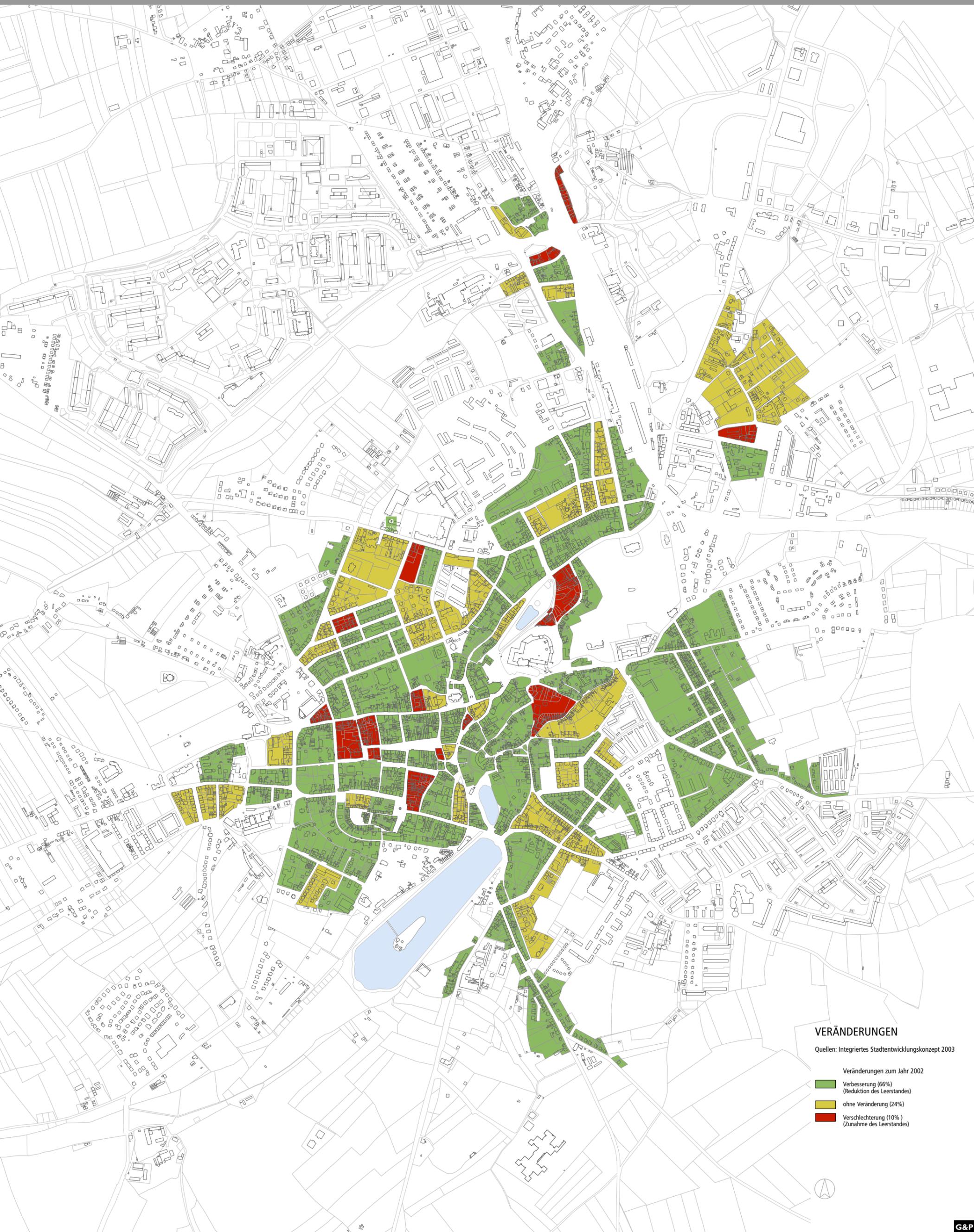
**LEERSTANDSANALYSE**

Quellen:  
Stadt Altenburg, Monitoring - Erhebung 12.2007  
Ergänzung Referat Stadtplanung 02.2009

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0 bis 10 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 11 bis 20 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 21 bis 30 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 31 bis 40 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D2691E; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 41 bis 50 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 51 bis 60 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 61 %</li> </ul> | <p><b>Veränderungen zum Jahr 2002</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>+</b> Verbesserung (66%)<br/>(Reduktion des Leerstandes)</li> <li><b>=</b> ohne Veränderung (24%)</li> <li><b>-</b> Verschlechterung (10%)<br/>(Zunahme des Leerstandes)</li> </ul> |
|---|---|

Leerstand durch erhöhte Lärmemissionen an Magistralen





**VERÄNDERUNGEN**

Quellen: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2003

Veränderungen zum Jahr 2002

- Verbesserung (66%)  
(Reduktion des Leerstandes)
- ohne Veränderung (24%)
- Verschlechterung (10%)  
(Zunahme des Leerstandes)



## 2.6 SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einrichtungen medizinischer Versorgung, sonstige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen etc.) ist, obwohl es aufgrund des Einwohnerrückganges in den vergangenen Jahren bereits zu Einschnitten gekommen ist, in Altenburg derzeit insgesamt als gut zu bewerten.

Da die Zahl der Einrichtungen direkt mit der Zahl und dem Alter der nachfragenden Personen korreliert, bestehen zukünftig tendenziell Überkapazitäten im Bereich der Kindertagesstätten und der Schulen, während die Nachfrage nach Wohn- und Betreuungsangeboten im Seniorenbereich weiter zunehmen wird.

Eine Zusammenstellung der bestehenden Einrichtungen ergibt für 2008 folgendes Bild:

Übersicht der sozialen Infrastruktureinrichtungen Stand 02.2009 (Quelle: Referat Stadtplanung)

Einrichtungen	Statistischer Bezirk	Anschrift
---------------	----------------------	-----------

<b>GRUNDSCHULEN</b>		
Martin-Luther Schule	Zentrum	Torgasse 2
Wilhelm-Busch-Schule	Nord	Siegfried-Flack-Str. 33
Grundschule Platanenstraße	Südost	Platanenstr. 5a
Karolinum Schule	West	Hospitalplatz 8
Grundschule Erich Mäder	Ehrenberg	Schloßstr. 5
Freie Schule Känguru	Ehrenberg	Schloßstr. 5
Freie Grundschule Dr. P. Rahn & Partner	Nordvorstadt	Rudolf-Breitscheid-Str. 19
Regelschulen		
Gebr.-Reichenbach Schule	Zentrum	Friedrich-Ebert-Str. 13/15
Dietrich-Bonhoeffer-Schule	Nord	Bonhoefferstr. 1
Erich-Mäder-Schule	Ost	Erich-Mäder-Str. 41

<b>GYMNASIEN</b>		
Lerchenberggymnasium	Nordvorstadt	W.-Borchert-Str. 2-4
Christliches Spalatin-Gymnasium	Nordvorstadt	Schulstr. 7
Friedrich Gymnasium	West	Geraer Str. 33/ Hospitalplatz 6

<b>BERUFSSCHULEN</b>		
BSZ für Gewerbe und Technik	Nord	Siegfried-Flack-Str. 33
Innova Privatakademie Altenburg GmbH	Nord	Zschernitzscher Straße 13
AWA e.V.	Nordvorstadt	Friedrich-Ebert-Str. 33
BSZ für Wirtschaft und Soziales	Südost	Platanenstr. 5a

Das momentane Angebot an schulischen Einrichtungen deckt die vorhandene Nachfrage ab. Aufgrund der weiterhin rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, ist Angebot und Nachfrage auch zukünftig aufeinander abzustimmen und eine kontinuierliche Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes erforderlich.

<b>KINDERTAGESSTÄTTEN</b>		
Magdalenenstift	Zentrum	Stiftsgraben 20
Am Schloßpark	Zentrum	Neue Sorge 43
Am Spielplatz	Nord	Liebermannstraße 53
Knirpsenland	Nord	Otto-Dix-Straße 44
Zwergenland	Nord	Barlachstraße 26
Pustebblume	Nordvorstadt	Zillestraße 8
Lerchenberg	Nordvorstadt	Friedrich-Wolf-Ring 39
Spatzennest	Südost	Pappelstraße 56
Mischka	Südost	Birkenstraße 8
Brummkreisel	Südvorstadt	Langengasse 15
Holzhaus	Südvorstadt	Kreuzstraße 15
Betriebskindergarten Kreiskrankenhaus	Südvorstadt	Am Waldessaum 10
Ehrenberger Dorfspatzen	Ehrenberg	Schloßstraße 22

Die Stadt Altenburg verfügt über ein ausreichendes Angebot an Kindertagesstätten, das sogar leicht ansteigende Kinderzahlen mit aufnehmen könnte. Vor diesem Hintergrund besteht in diesem Bereich kein akuter Handlungsbedarf.

<b>JUGENDEINRICHTUNGEN</b>		
Abstellgleis	Nord	Otto-Dix-Straße 44
Eastside	Südost	Plantanenstraße 5a
Rote Zora	Südvorstadt	Geschwister-Scholl-Str. 10
Café Alternativhaus	Zentrum	Auf den Röhren 12

Das Angebot an Jugendeinrichtungen hat sich in den vergangenen Jahren leicht verringert, was auf die rückläufigen Einwohnerzahlen zurückzuführen ist. Die derzeit vorhandenen Einrichtungen erreichen weiterhin eine breite Zielgruppe und decken den aktuellen Bedarf in ausreichender Form ab.

<b>(SONDER) SPORTANLAGEN</b>		
Erich-Mäder-Sporthalle	Zentrum	Erich-Mäder-Straße 41
Gebrüder Reichenbach-Schule	Zentrum	Friedrich-Ebert-Straße 13/14
Sportplatz Nord 1	Nord	Bonhoeffer-Straße
Sportplatz Nord 2	Nord	Siegfried-Flack-Straße
Wenzelsporthalle (Nord 1 groß)	Nord	Bonhoeffer-Straße 2
Nord 1 klein	Nord	Bonhoeffer-Straße 1
Nord 2 groß	Nord	Siegfried-Flack-Straße 33
Nord 2 klein *	Nord	Siegfried-Flack-Straße 33
Nordbad	Nord	Poststraße 22
Schulstraße	Nordvorstadt	Schulstraße 7
Lerchenberggymnasium *	Nordvorstadt	Borchertstraße 2-4
Sportplatz Plateau	Ost	An den Plateauwiesen
Postsportplatz Münsaer Straße	Ost	Münsaer Straße 90
Grundschule Platanenstraße *	Südost	Platanenstraße 3/3a

Kegelanlage „Zur Schweiz“	Südvorstadt	Paditzer Straße
Tennisanlage	Südvorstadt	Zwickauer Straße
Friesen	Südvorstadt	Friesenstraße 12
Waldstadion	Südvorstadt	Zwickauer Straße 64
Waldspielplatz	Südvorstadt	Zwickauer Straße 70
Südbad	Südvorstadt	August-Bebel-Straße 33
Schwimmhalle	Südvorstadt	Teichpromenade 16a
Hospitalplatz	West	Hospitalplatz 8
Friedrichgymnasium Haus I*	West	Geraer Straße 33
Friedrichgymnasium Haus II*	West	Hospitalplatz 6
Ehrenberg Kegelanlage	Ehrenberg	Schloßstraße
Ehrenberg	Ehrenberg	Schloßstraße
Kosma	Kosma	Hauptstraße 27

\* =Turnhalle in Trägerschaft des Landkreises

In den vergangenen Jahren ist es gelungen, durch rückläufige Schülerzahlen und gleichzeitige Mehrfachnutzung vorhandener Sporteinrichtungen (Schul- und Vereinssport) ein ausreichendes Angebot an Sportanlagen zu schaffen. Mit Hilfe eines Sportstättenleitplanes erfolgt eine bedarfsorientierte Planung unter Berücksichtigung demographischer Belange.

Auch das Angebot an Spielplätzen für Kinder und Jugendliche hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt, wobei auch zukünftig Handlungsbedarf in diesem Segment besteht. Neue Angebote sollen zur städtischen Freiraumvernetzung beitragen, wohnortnah entstehen und generationsübergreifend nutzbar sein.

Darüber hinaus ist eine wachsende Nachfrage im Bereich der „Trendsportarten“ zu verzeichnen, so dass bei der Neuschaffung öffentlicher Einrichtungen insbesondere derartige Angebote verstärkt berücksichtigt werden sollten.

### Soziale Betreuung

Die derzeitige soziale Betreuung in Altenburg kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Das vorhandene Angebot an Kranken- und Ärztehäusern deckt die bestehende Nachfrage ab.

Eine ähnliche Situation bildet sich im Bereich der Alten- und Pflegeheime ab. Hier kann momentan noch auf ein ausreichendes Angebot zugegriffen werden, während im Bereich des betreuten Wohnens bereits ein Unterangebot zu verzeichnen ist.

<b>SENIORENEINRICHTUNGEN</b>		
Ev.-Luth. Magdalienstift Senioren und Pflegeheim	Zentrum	Stiftsgraben 20
Betreutes Wohnen Altenburg Sterzik GmbH	Zentrum	Burgstraße 3
AWO Seniorenwohnanlage	Zentrum	Humboldtstraße 12
DRK Alten- und Pflegeheim Nord	Nord	Nordplatz 15
Seniorentreff Nord	Nord	Barlachstraße 26
Seniorenclub	Südost	Heinrich-Heine-Straße 28
Seniorenbetreuung Volkssolidarität	Südost	Pappelstraße 56
Pflegeheim und Hospitalsstiftung zu Altenburg	West	Hospitalplatz 1 Geraer Straße 35

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungsprognosen nimmt der Bedarf an Seniorenwohnheimen sowie der häuslichen Betreuung weiter zu. Im Zuge der zukünftigen Stadtentwicklung ist die Schaffung neuer Angebote bzw. der Umbau vorhandener Wohnungsbestände entsprechend der sich verändernden Anforderungen (barrierefrei, kostengünstig, kleinere Wohnungszuschnitte) zu berücksichtigen.

### Kultur und Freizeit

Als ehemalige Residenzstadt bietet Altenburg ein differenziertes kulturelles Angebot, das Theater, Schauspiel, Ballett, Museen (z.B. Lindenau Museum) sowie Bibliotheken umfasst und einen regionalen Einzugsbereich aufweist. Städtische Freizeitangebote sind zudem der Altenburger Inselzoo, der sich auf der Insel im Großen Teich befindet, sowie der Botanische Garten in der Zillestraße.

In Bezug auf die Stadtgröße ist das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen als überdurchschnittlich zu bezeichnen, so dass momentan kein ergänzender Handlungsbedarf besteht, sondern die Herausforderung darin liegt, vor dem Hintergrund rückläufiger Einwohnerzahlen auch zukünftig ein vielfältiges, qualitativ hochwertiges Angebot aufrecht erhalten zu können.

<b>KULTUREINRICHTUNGEN</b>		
Schloss mit Schlosskirche	Zentrum	Torgasse 15
Schloss- und Spielkartenmuseum	Zentrum	Torgasse 15
Teehaus und Orangerie*	Zentrum	Torgasse 15
Nikolaikirchturm	Zentrum	Nikolaikirchhof 48
Theater und Philharmonie Thüringen GmbH	Zentrum	Theaterplatz 19
Lindenau-Museum	Zentrum	Gabelentzstraße 5
Naturkundemuseum „Mauritanum“	Zentrum	Parkstraße 1
Lichtspieltheater „Capitol“	Zentrum	Teichplan 16
Stadtbibliothek	Zentrum	Lindenaustraße 14
Jugendkunstschule	Zentrum	Johannisgraben 3a
Music-Hall	Zentrum	Johannisgraben 4
Galerie im Rathaus/Großer Ratssaal	Zentrum	Markt 1
Galerie Ebertstraße	Zentrum	Friedrich-Ebert-Straße 9
Galerie im Landratsamt	Zentrum	Lindenaustraße 9
Tanzschule Schaller	Zentrum	Johannisstraße 23
Konzertsaal der Musikschule	Zentrum	Schmöllnsche Vorstadt 9-11
Gebäude der Freimaurerloge „Archimedes zu den drei Reißbrettern“	Zentrum	Johannisgraben 12
Umweltbibliothek	Nord	Albert-Levy-Straße 59a
Jugendkunstschule Altenburger Land	Nord	Bonhoefferstraße 1
Brauereimuseum und Brauereisaal	Nordvorstadt	Brauereistraße 20
Botanischer Garten	Nordvorstadt	Heinrich-Zille-Straße 12
Galerie in der Klinik für Psychiatrie	Nordvorstadt	Zeitzer Straße 28
Inselzoo	Südvorstadt	Teichpromenade
Saal der Destille	West	Am Anger 1-2
Schulaulen des Friedrichgymnasiums	West	Hospitalplatz und Geraer Str.

\* in Entwicklung

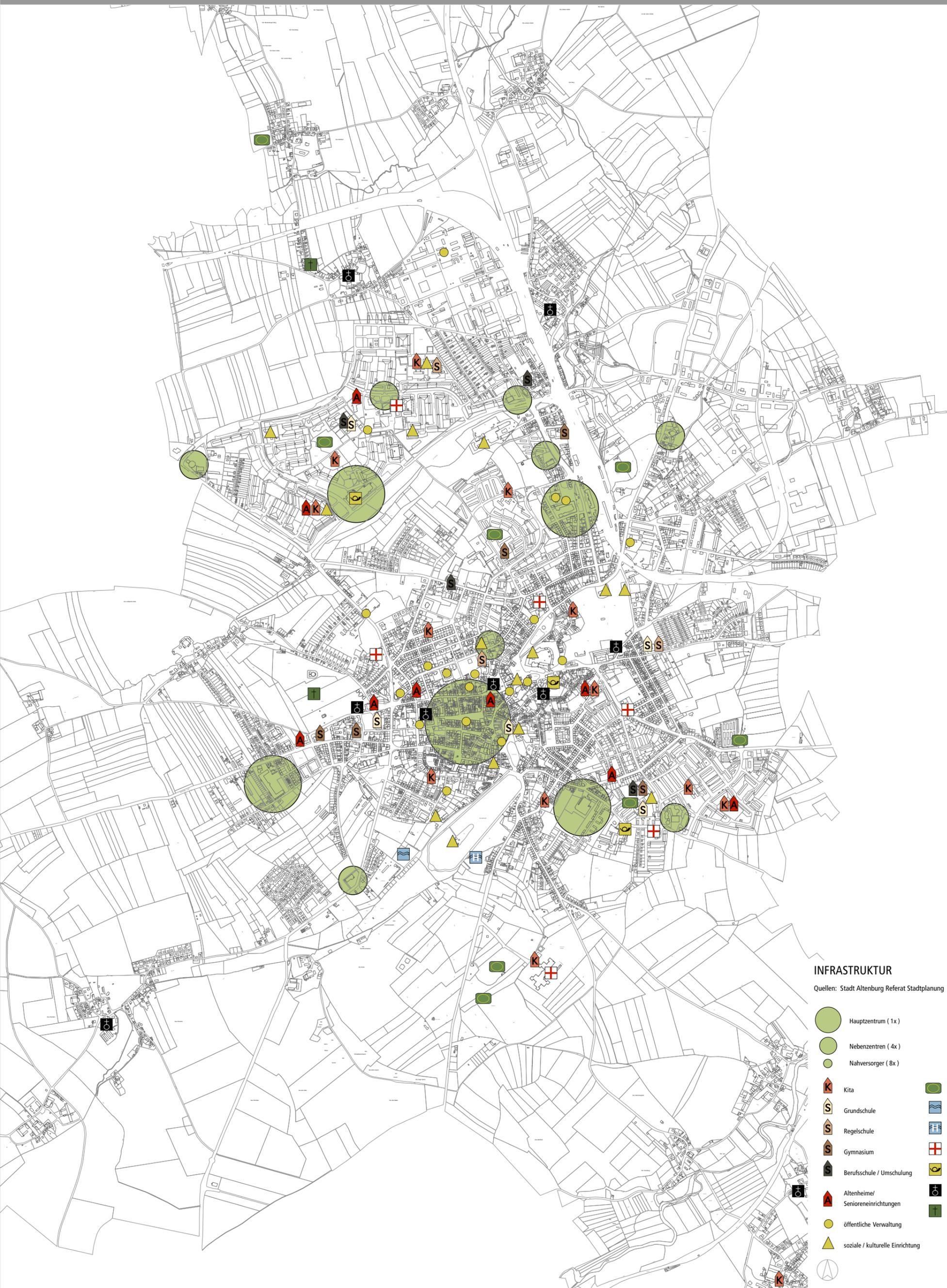
Neben dem genannten Kultur- und Freizeitangebot sind besonders die Vereine, die auch in Hinblick auf die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements eine wichtige Funktion übernehmen, als lokale Akteure, Träger des kulturellen Lebens und der Freizeitangebote zu nennen und zu unterstützen.

### **Fazit**

Momentan kann die vorhandene soziale und kulturelle Infrastruktur als ausreichend bezeichnet werden. Der prognostizierte Einwohnerrückgang sowie die weiterhin schwierige kommunale Finanzsituation wird allerdings dazu führen, dass das derzeitige Ausstattungsniveau und der damit verbundene Standard zukünftig nicht mehr oder nur mit großen Anstrengungen in allen Bereichen zu erhalten sein wird. Im Zuge dessen sind die Bedarfzahlen auf Bezirksebene zu skizzieren und vorhandene bzw. zukünftig erforderliche Angebote insbesondere in ihrer räumlichen Verteilung zu überprüfen.

Auch in diesem Bereich liegt ein besonderes Augenmerk auf der weiteren Stärkung der Innenstadt. Hier vorhandene Einrichtungen sollten erhalten und ergänzt werden, um die Attraktivität des Zentrums weiter zu erhöhen, wohingegen eine Konzentration von Angeboten, insbesondere in Stadtteilen, die stark von Schrumpfung betroffen sind, vermieden werden sollte.

Dabei ist zu untersuchen, inwieweit stadtbildprägende, derzeit leer stehende Gebäude, beispielsweise die ehemalige Nationalbank in der Burgstraße 19 oder das ehemalige Josephinum-Schulgebäude in der Gerhard-Altenbourg-Str. 3, durch eine entsprechende Umnutzung zukünftig revitalisiert werden könnten.



INFRASTRUKTUR

Quellen: Stadt Altenburg Referat Stadtplanung

-  Hauptzentrum ( 1x )
-  Nebenzentren ( 4x )
-  Nahversorger ( 8x )
-  Kita
-  Grundschule
-  Regelschule
-  Gymnasium
-  Berufsschule / Umschulung
-  Altenheim/ Senioreneinrichtungen
-  öffentliche Verwaltung
-  soziale / kulturelle Einrichtung
-  Sportplatz
-  Freibad
-  Hallenbad
-  Kranken-, Ärztehaus
-  Post
-  Kirche
-  Friedhof



## 2.7 STAND DER BAULEITPLANUNG/ STANDORTE INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAUS

Das InSek Wohnen aus dem Jahre 2003 hat unter dem Stichwort »Mein Haus in meiner Stadt« verschiedene Entwicklungsziele formuliert, um zahlreiche Wohnungsbaustandorte innerhalb und außerhalb der Innenstadt zu ermöglichen und die geringe Eigentumsquote von 13,3% in Altenburg zu erhöhen. Zielsetzung war es, ein vielfältiges Angebot an Wohnbaustandorten zu ermöglichen, durch welches eine Abwanderung der kaufkräftigen und bauwilligen Haushalte in die angrenzenden Nachbargemeinden verhindert werden sollte.

Der im Jahr 2006 vom Stadtrat beschlossene Flächennutzungsplan (FNP) bestätigt diese Strategie. Im FNP werden Flächen für den Bau von ca. 140 Wohnungen in Gebieten mit rechtskräftigen B-Plänen und Bereichen nach § 34 BauGB ausgewiesen.

In der Zwischenzeit hat die Stadt Altenburg an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet weitere Neubaustandorte ausgewiesen bzw. aufgrund von Anfragen in Erwägung gezogen. Wie die aktuelle Kartierung der Neubaustandorte zeigt, handelt es sich hierbei sowohl um innerstädtische Baulücken und Brachflächen, als auch um unversiegelte, ehemals landwirtschaftliche Flächen am Stadtrand. Aktuell stehen im Stadtgebiet Altenburg Flächen für ca. 260 neue Wohneinheiten zur Verfügung. Die Summe der ausgewiesenen Wohnbauflächen beträgt ca. 43 ha.

Demgegenüber ist eine rückläufige Tendenz im Wohnungsneubau festzustellen. In den Jahren 2004 bis 2007 wurden in Altenburg im Durchschnitt nur 15 Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten pro Jahr erteilt. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungsrückgangs und der tatsächlichen Wohnungsbauaktivität der letzten Jahre ist daher eine Neubewertung der Neubaustandorte erforderlich.

Die zukünftige Herausforderung bei der Ausweisung von Neubaustandorten wird in zwei Aspekten erkennbar. Zum einen besteht die Zielsetzung, das Stadtgebiet kompakt zu halten, um eine schleichende Zersiedelung mit hohen infrastrukturellen Folgekosten zu vermeiden. Zum anderen ist es erforderlich, neue Wege zu finden, um auch den individuellen Einfamilienhaus- und Eigenheimbau in einer modifizierten Art zukünftig in die Innenstadt und die innenstadtnahen Wohnquartiere zu lenken.

Aus diesem Grund werden als Bewertungskriterium für die Neubaustandorte festgelegt:

- **die Lage der neuen Wohnbaufläche in Bezug zur Altstadt und den gründerzeitlichen Vorstädten**
- **die Nutzung und Stärkung der vorhanden Infrastruktur/  
die Reduktion des Erschließungsaufwandes**
- **die Vermeidung von Flächenneuersiegelungen, z.B. durch Nutzung von ehemaligen Gewerbestandorten**

Vergleicht und bewertet man die identifizierten Standorte entlang der oben genannten Kriterien, erfüllen etwa die Hälfte der Standorte (ca. 120 WE) diese Anforderungen.

Insgesamt sollte jeder Standort auch in Hinblick auf weitere Aspekte differenziert betrachtet werden.

Die Standorte Borngasse und das Rittergut Oberzetscha entsprechen beispielsweise nicht den oben genannten Kriterien. Sie sind aber stadtentwicklungspolitisch dennoch sinnvoll, da bei diesen Standorten alte Ortslagen und bestehende Dorfkerne stabilisiert werden sollen.

## Übersicht der Neubaustandorte in Altenburg Stand 02.2009 (Quelle: Referat Stadtplanung)

Nr.	Standort	Wertung	Größe (ha)	Anzahl WE/ freie Bauplätze
1	Pauritzer Straße	✓	0,7 ha	7 WE
2	Johannisstraße	✓	0,2 ha	10 WE
3	Hillgasse	✓	0,2 ha	4 WE
4	Kesselgasse	✓	0,3 ha	6 WE
5	Berggasse	✓	0,1 ha	4 WE
6	Frauengasse	✓	0,1 ha	2 WE
7	Frauengasse / Brückchen	✓	0,2 ha	6 WE
8	Jungferngasse	✓	0,2 ha	4 WE
9	Neue Sorge	✓	0,2 ha	4 WE
10	Kanalstraße / Terrassenstraße	✓	1,0 ha	15 WE
11	Bahnhofstraße / ehem. Gärtnerei	✗	1,0 ha	12 WE
12	Brockhausstraße / Bahnhofstraße	✓	0,9 ha	10 WE
13	R.-Breitscheid-Str. / Franz-Mehring-Str.	✓	0,9 ha	10 WE
14	Baumschulenweg	✓	0,4 ha	4 WE
15	Borngasse	✓	0,9 ha	11 WE
16	Rittergut Oberzetzscha	✓	2,1 ha	6 WE
17	Geraer Straße	✗	1,4 ha	20 WE
18	Mittelstraße	✗	0,5 ha	5 WE
19	Franzosengraben	✗	4,5 ha	19 WE
20	Paditzer Straße	✗	1,0 ha	10 WE
21	Gasthof Ehrenberg	✗	4,0 ha	3 WE
22	Thomas-Müntzer-Siedlung	✗	22,0 ha	50 WE
	weitere Standorte in B-Plangebieten		k.a.	21 WE
	weitere Einzelstandorte	✓	k.a.	20 WE
	Summe		42,8 ha	263 WE

✓ Standorte im Sinne des InSek Wohnen

✗ Standorte widersprechen den Zielen des InSek Wohnen

Sollte es trotz intensiver Bemühungen mittelfristig nur bedingt gelingen, den individuellen Einfamilienhaus- und Eigenheimbau in die Innenstadt umzulenken, ist vorstellbar, die Nachfrage nach diesem Haustypen auf nur einen Standort zu lenken. Hier bietet sich die Entwicklung des Standortes Franzosengraben mit ca. 19 Wohneinheiten an, da durch den Neubaustandort Franzosengraben das Wohngebiet Goldene Glücke ergänzt würde.

Aus stadtplanerischer Sicht erfüllt der Standort Franzosengraben die oben genannten Kriterien nicht und hat aus heutiger Sicht keine hohe Entwicklungspriorität. Alle weiteren Standorte für den Wohnungsneubau, die nicht den genannten Kriterien entsprechen, sollten zukünftig nicht weiter verfolgt werden.



16 Rittergut Oberzetscha  
2.100 qm / 6 WE

15 Borggasse  
9.000 qm / 11 WE

14 Baumschulenweg  
4.000 qm / 4 WE

13 R.-Breitscheid-Str. / Fr.-Mehring-Str.  
9.000 qm / 10 WE

12 Bahnhofstraße / Brockhausstraße  
9.000 qm / 10 WE

11 Bahnhofstraße ehem. Gärtnerei  
10.000 qm / 12 WE

10 Kanalstraße / Terrassenstraße  
10.000 qm / 15 WE

09 Neue Sorge  
2.000 qm / 4 WE

01 Pauritzer Straße  
7.000 qm / 7 WE

02 Johannisstraße  
2.000 qm / 10 WE

08 Jungferngasse  
2.000 qm / 4 WE

05 Berggasse

06 Frauengasse

07 Frauengasse / Brückchen  
4.000 qm / 12 WE

03 Kesselgasse

04 Hillgasse  
5.000 qm / 12 WE

17 Geraer Straße  
14.000 qm / 20 WE

18 Mittelstraße  
5.000 qm / 5 WE

20 Paditzer Straße  
10.000 qm / 10 WE

22 Thomas-Müntzer-Siedlung  
220.000 qm / 50 WE

21 Gasthof Ehrenberg  
4.000 qm / 3 WE

19 Franzosengraben  
45.000 qm / 19 WE



## 2.8 KENNZIFFERNÜBERBLICK ALTENBURG HEUTE

Kennziffernüberblick Altenburg heute  
 (Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008, Monitoringbericht Stadt Altenburg)

	2000	2007
Einwohnerzahl	41.290 EW	36.472 EW
WE- Gesamtbestand	25.300 WE	24.112 WE
davon in Altenburg- Nord und Südost	9.300 WE	8.722 WE
davon Wohneinheiten in 1- 2 Familienhäusern	3.053 WE	3.245 WE
bewohnte Wohnungen	20.645 WE	19.444 WE
leerstehende Wohnungen	4.655 WE	4.667 WE
sanierte Wohneinheiten	15.900 WE	20.355 WE
unsanierte Wohneinheiten	9.100 WE	3.540 WE

### 3. FORTSCHREIBUNG DES INSEK WOHNEN 2003 – DAS INSEK WOHNEN 2009

#### 3.1 GRUNDLAGEN

##### 3.1.1 EINWOHNERPROGNOSEN

Auf der Grundlage vorliegender Monitoringdaten und des InSek 2003 liefert die Prognosenbetrachtung den Einstieg in die vertiefende Strategieerarbeitung. Aus kausalen Zusammenhängen können Schlussfolgerungen gezogen werden, die die Ableitung von spezifischen Planungszielen sowie deren räumliche Zuordnung erlauben. Dabei liegt der Schwerpunkt darauf, anhand der Einwohnerprognose für das Jahr 2020 Varianten einer möglichen Verteilung der verbleibenden Einwohner nach Bezirken zu skizzieren.

##### Prognose »Durchschnitt«

Grundlage bildet die Einwohnerzahl gemäß dem statistischen Jahrbuch 2008. Die Prognose »Durchschnitt« nimmt an, dass sich der prozentuale Rückgang, der bis 2020 auf die Gesamtstadt prognostiziert wurde, gleichmäßig auf alle Bezirke der Stadt Altenburg verteilt. Nach dieser Prognose hätte Altenburg im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von ca. 31.550. Aufgrund der Entwicklungstendenzen sowie der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt in den vergangenen Jahren, ist die Annahme einer gleichverteilten Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene jedoch nicht als realistisch einzustufen.

##### Prognose »Trend«

Die Bestandaufnahme der letzten sechs Jahre lässt eine differenzierte Analyse der Einwohnerentwicklung auf Bezirksebene zu. Darin hat sich die Vermutung, dass sich die Bezirke nicht gleichmäßig entwickeln, eindeutig bestätigt. Die Prognose »Trend« nimmt die Erkenntnisse der vergangenen Jahre auf und geht von einer ähnlichen Weiterentwicklung aus.

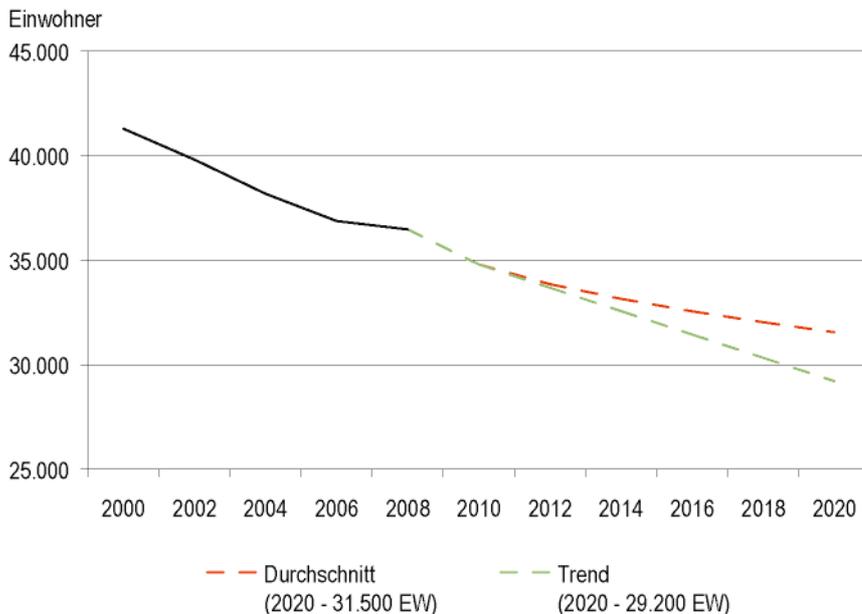
Einwohnerprognose bis 2020 (Prognose »Trend«) Quelle: Stat. Jahrbuch 2008 und InSek Wohnen 2003

Bezirk	2001	2008	Zunahme/ Abnahme 2001 - 08	Zunahme/ Abnahme pro Jahr	2010	2015	2020
01 Zentrum	3.771 EW	3.833 EW	1,6%	8,9 EW	3.860 EW	3.904 EW	3.948 EW
02 Nord- vorstadt	5.047 EW	5.100 EW	1,1%	7,6 EW	5.123 EW	5.161 EW	5.198 EW
03 Nord	10.892 EW	8.368 EW	-23,2%	-360,6EW	7.286 EW	5.483 EW	3.681 EW
04 Ost	4.251 EW	3.847 EW	-9,5%	-57,7 EW	3.674 EW	3.385 EW	3.097 EW
05 Südost	5.450 EW	4.839 EW	-11,2%	-87,3 EW	4.577 EW	4.141 EW	3.704 EW
06 Süd-vorstadt	5.215 EW	5.012 EW	-3,9%	-29,0 EW	4.925 EW	4.780 EW	4.635 EW
07 West	3.441 EW	3.315 EW	-3,7%	-18,0 EW	3.261 EW	3.171 EW	3.081 EW
11 Ehrenberg	1.268 EW	1.169 EW	-7,8%	-14,1 EW	1.127 EW	1.565 EW	985 EW
21 Zetzscha	648 EW	612 EW	-5,6%	-5,1 EW	597 EW	571 EW	545 EW
31 Kosma	397 EW	377 EW	-5,0%	-2,9 EW	368 EW	354 EW	340 EW
Gesamt	40.380 EW	36.472 EW	-9,7%	-558,3 EW	34.797 EW	32.006 EW	29.214 EW

Aus der Tabelle wird deutlich, dass bei einer gleichbleibenden Einwohnerentwicklung allein die Bezirke Zentrum und Nordvorstadt einen kleinen Zuwachs verzeichnen würden. Alle anderen Bezirke, insbesondere die Bezirke Nord und Südost, hätten mit weiteren Einwohnerverlusten zu rechnen.

Die Tabelle beruht auf einer Berechnung, die eine unveränderte Fortsetzung der bisherigen Bezirksentwicklungen voraussetzt. Aufgrund von Prognoserisiken und Ungenauigkeiten in der Vorhersage ist es nicht möglich, gesicherte Zukunftsaussagen auf teilsräumlicher Ebene zu treffen.

Einwohnerprognose für 2020 nach den zwei vorgestellten Prognosen



### Bewertung der Prognosen

Nach intensiver Erörterung und Diskussion der beiden Prognosen mit dem Referat Stadtplanung wird für das InSek Wohnen 2009 festgelegt, dass alle weiteren Szenarien, Strategien und Maßnahmen auf Grundlage der differenzierten Prognose »Trend« (grüne Linie) basieren. Diese geht im Jahr 2020 von etwa 29.200 Einwohnern aus. Ob sich die jeweiligen Bezirke tatsächlich entsprechend der tabellarischen Annahme entwickeln, bleibt abzuwarten.

Die Verteilung der Einwohnergewinne oder auch -verluste wird in erheblichem Maße durch die Strategien und Maßnahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts beeinflusst. Die generellen Entwicklungsziele des InSek Wohnen 2009 spiegeln sich in der Prognose »Trend« wieder und bestätigen die bereits im InSek Wohnen 2003 formulierten Handlungsschwerpunkte im Grundsatz.

### 3.1.2 ENTWICKLUNGSKORRIDORE IN DEN EINZELNEN STATISTISCHEN BEZIRKEN

#### ZENTRUM

Trotz der bisherigen Sanierungstätigkeit im öffentlichen und privaten Sektor verzeichnet das Zentrum bisher nur einen sehr geringen Einwohnerzuwachs (ca. 1,6%). Bezogen auf die gesamtstädtische Einwohnerzahl entspricht dies einem Zugewinn von 8 Einwohnern/Jahr. Bei einer unveränderten Fortsetzung dieses Trends würde das Zentrum bis 2020 einen Einwohnerzuwachs von insgesamt 117 Einwohnern verzeichnen. Um das Stadtzentrum nachhaltig zu stärken und zu erhalten sind jedoch weit höhere Zuzüge nötig. Der Stadtbezirk Zentrum besitzt heute ein unmittelbares Wohnungspotenzial von ca. 2.200 sanierten bzw. teilsanierten Wohneinheiten, wovon ca. 490 Wohneinheiten leer stehen. Diese Wohnungen können mit leichten Anpassungen/Veränderungen zeitnah bezogen werden.

Dabei sind vorhandene Baulücken als potenzielle Stadthausstandorte sowie vollständig unsanierte Altbaubestände noch nicht eingerechnet worden. Allein der bereits jetzt vorhandene Wohnungsbestand würde einen theoretischen Einwohnerzuwachs bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 1,9 Personen/HH von bis zu 2.300 Personen im Sanierungsgebiet ermöglichen (bis 2020 - ca. 210 EW/Jahr). Dieses Angebot kann durch weitere Sanierungs- bzw. Neubautätigkeit erhöht und den individuellen Anforderungen an Wohnung bzw. Wohnumfeld angepasst werden, so dass eine zielgerichtete Umlenkung von Wanderungsbewegungen innerhalb Altenburgs in das Zentrum aktiv unterstützt werden kann.

Das Ziel des städtischen Handelns sollte daher weiterhin eine hohe Sanierungstätigkeit in der Altstadt sein. Noch immer ist der Anteil der unsanierten Bausubstanz mit derzeit ca. 740 WE zu groß. In den nächsten Jahren kann Altenburg nicht mit einer signifikanten Zuwanderung aus dem Umland oder anderen Städten rechnen. Entscheidend für Gewinn oder Verlust sind daher die innerstädtischen Wanderungsbewegungen. Alle Maßnahmen müssen vor diesem Hintergrund darauf ausgerichtet sein, die zukünftigen Wanderungen so zu lenken, dass die Bewohner insbesondere die Altstadt aufgrund einer attraktiven Lebens- und Wohnqualität zu günstigen Konditionen präferieren.

Bei der Betrachtung der innerstädtischen Wanderung im Jahr 2007 zeigt sich, dass sich von den abgewanderten Personen der Bezirke Nord und Südost bereits 20% für das Zentrum entschieden haben. Eine zukünftige Herausforderung besteht darin, diesen Trend weiter auszubauen und zu verstetigen.

Wanderung im Jahr 2007 (Quelle: Monitoringbericht, Sozialplanung, Wanderungen 2007)

Aus dem Bezirk	insgesamt abgewandert	ins Zentrum	in den Rest der Stadt	aus der Stadt
03 Nord	619 EW	66 EW	239 EW	314 EW
05 Südost	122 EW	13 EW	55 EW	54 EW

Neben einer gezielten Förderung des Gebäudeerhalts bedarf es auch in der Innenstadt einem geeigneten Angebot neuer Wohn- und Lebensformen, um damit eine noch breitere Zielgruppe als bisher anzusprechen.

Zum Beispiel bieten sich vorhandene Baulücken für ca. 140 Wohneinheiten an, um neue Angebote im Bereich Eigentumsbildung, familien- und seniorenfreundliches Wohnen in zentraler Lage zu schaffen.

## **NORDVORSTADT**

Entgegen der Prognose des InSek Wohnen 2003 hat sich die Einwohnerentwicklung in der Nordvorstadt nicht weiter negativ entwickelt, sondern stagniert. Vor diesem Hintergrund ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt kein Handlungsschwerpunkt innerhalb des Stadtumbaus. Es wird daher empfohlen, die Einwohnerentwicklung weiterhin sehr genau zu beobachten, um zu gegebener Zeit das räumliche Handlungskonzept entsprechend der langfristigen Entwicklungsperspektiven zu konkretisieren.

## **NORD**

Der Stadtbezirk Nord wird durch das Plattenbaugebiet Altenburg-Nord dominiert. Er ist der Stadtteil Altenburgs, der neben dem Zentrum den größten Anteil an unsanierter Bausubstanz (z.Zt. 1.350 Wohneinheiten) aufweist. Zudem ist der Leerstand mit derzeit insgesamt 900 Wohneinheiten als hoch anzusehen. Die größte Herausforderung, der sich Altenburg-Nord stellen muss, ist die zunehmende Abwanderung der Bewohner. Allein 2007 hat sich die Anzahl der Einwohner in Altenburg-Nord um rund 380 Personen reduziert. Setzt sich der bisherige Trend unverändert fort, verliert Nord bis 2020 weitere 4.700 Einwohner.

Vor diesem Hintergrund zeichnen sich für Altenburg-Nord zwei Handlungsschwerpunkte ab:

- **Erhalt und Entwicklung eines urbanen Stadtteilzentrum für die verbleibenden Einwohner und Lenkung der umzugswilligen Einwohner in die Aufwertungsschwerpunkte (Zentrum, gründerzeitliche Vorstädte)**
- **Konzentration der Rückbaumaßnahmen in Altenburg-Nord (von außen nach innen)**

Die Prognose des InSek Wohnen 2003, dass die umzugswilligen Bewohner schon vor Jahren Altenburg-Nord verlassen haben und die verbleibenden Bewohner ihre Zukunft vorzugsweise an diesem Standort sehen, hat sich in der aktuellen Bevölkerungsentwicklung nicht bestätigt. Das Rückbaupotential, welches auf der Leerstands- und Sanierungsanalyse sowie städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten beruht, liegt bei ca. 3.500 Wohneinheiten, so dass Altenburg-Nord weiterhin einen Schwerpunkt konzentrierter Rückbaumaßnahmen innerhalb des Stadtumbauprozesses darstellt.

## **OST**

Für den Bezirk Ost lässt sich derzeit kein eindeutiger Trend ablesen. Insbesondere die ländlich geprägten Bereiche sind weitgehend konsolidiert, so dass perspektivisch von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl auszugehen ist und der Bezirk keinen Handlungsschwerpunkt in der aktuellen Stadtentwicklung darstellt.

## **SÜDOST**

Der Stadtbezirk ist momentan als weitgehend konsolidiert anzusehen. Aufgrund der hohen Überalterung mit einem Durchschnittsalter von über 50 Jahren ist jedoch recht zeitnah ein zunehmender Wohnungsleerstand zu erwarten, da eine Zuwanderung durch jüngere Bevölkerungsgruppen in die Großwohnsiedlung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird. Vor diesem Hintergrund wird das Stadtumbaugebiet Südost spätestens ab 2015 neben Altenburg-Nord einen weiteren Rückbauschwerpunkt bilden, damit der gesamtstädtisch erforderliche Rückbau tatsächlich bewältigt werden kann.

## **SÜDVORSTADT**

Die Südvorstadt ist insbesondere in Zentrumsnähe durch gründerzeitliche Blockbauweise gekennzeichnet. Diese soll in ihrer bestehenden Grundstruktur erhalten werden. Momentan sind noch leichte Einwohnerverluste zu verzeichnen. Ziel sollte es sein, die aktuellen Einwohnerzahlen mittelfristig durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stabilisieren.

## **WEST**

Durch die kontinuierliche Ausweisung neuer Einfamilienhausstandorte hat sich die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren im Bezirk West leicht erhöht. Die verhältnismäßig hohe innerstädtische Zuwanderung aber auch die hohe Sterberate erklärt sich durch den Standort von drei Altenheimen im Bezirk West.

Wie bereits dargestellt, ist ein weiterer Ausbau der Einfamilienhausstandorte aufgrund der fortschreitenden Zersiedlung nicht anzustreben.

Analog zum Bezirk Ost sind auch für den Bezirk West perspektivisch stabile Einwohnerzahlen zu erwarten, so dass der Bezirk derzeit keinen Handlungsschwerpunkt in der Stadtentwicklung darstellt.

## **KOSMA, EHRENBURG UND ZETZSCHA**

Diese Lagen der Stadt Altenburg sind als stabil zu betrachten. Die Flächenentwicklung in den dörflichen Gebieten sollte im Rahmen der heutigen Eigenart bleiben. Ein weiterer Zuwachs an Wohnraum sollte nicht über den Eigenbedarf hinaus gehen, um die dörfliche Struktur und die ländliche Prägung zu bewahren.

### **3.1.3 WOHNUNGSBEDARF UND LEERSTANDSPROGNOSE**

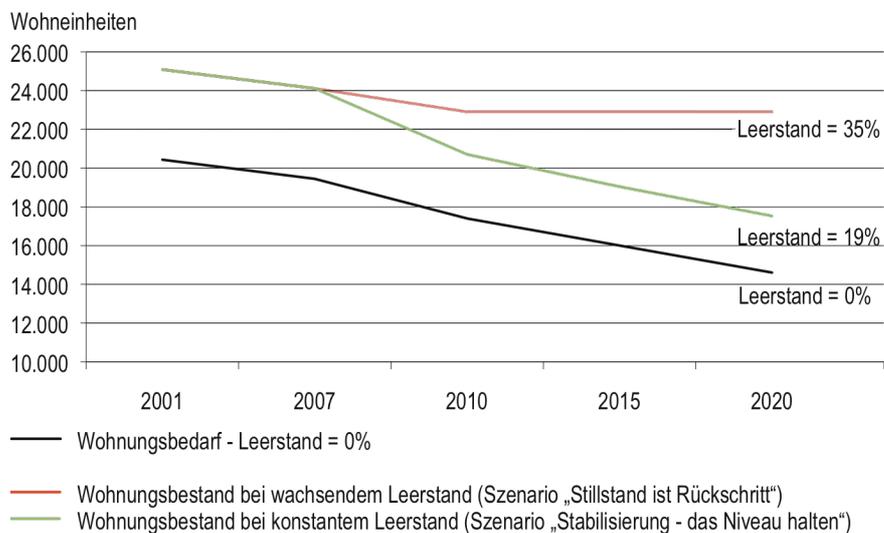
Mit weniger Einwohnern sinkt auch der zukünftige Wohnungsbedarf, so dass das Überangebot an Wohnungen tendenziell weiter zunehmen wird. Verschiedene Faktoren beeinflussen den zukünftigen Bedarf an Wohnungen. Die getroffenen Annahmen basieren auf den prognostizierten Entwicklungswerten und sind daher als Orientierungswerte zu verstehen.

Der bundesweite Trend zu vermehrten Singlehaushalten sowie der allgemein prognostizierte leichte Flächenmehrverbrauch pro Kopf (lt. empirica ca. 0,5 m<sup>2</sup>/Jahr/Person) ist in der nachfolgenden Leerstands Betrachtung nicht als signifikante Einflussgröße berücksichtigt worden.

Laut Aussage der Altenburger Wohnungsunternehmen hat sich ein tendenzieller Flächenmehrverbrauch in den vergangenen Jahren nicht abgebildet. In den Beständen der Wohnungsbaugesellschaften wurden vermehrt kleinere Wohnungszuschnitte nachgefragt, so dass vor dem Hintergrund der älter werdenden Bevölkerung in den kommenden Jahren keine erhöhte Nachfrage nach größeren Wohnungen zu erwarten ist.

Für die Betrachtungen des Wohnungsbedarfs wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Einwohnern pro Haushalt zugrunde gelegt. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 29.200 im Jahr 2020 hätte die Stadt einen Mindestbedarf von etwa 15.400 Wohnungen zu verzeichnen, was einem Leerstand von 0% entspräche.

Übersicht der verschiedenen Entwicklungen des Wohnungsbestands in Folge verschiedener Szenarien



Heute liegt die Leerstandsquote bei 19%. Etwa 4.700 Wohnungen der insgesamt 24.100 Wohnungen in Altenburg stehen derzeit leer. Reduziert sich die Bevölkerung bis 2020 auf 29.200 Einwohner, würde die Anzahl leer stehender Wohnungen – ohne Berücksichtigung von Rückbau- bzw. Neubautätigkeiten - noch einmal um ca. 4.000 Wohnungen zunehmen. Rund 8.700 Wohneinheiten der derzeit 24.100 Wohnungen würden damit leer stehen, so dass die gesamtstädtische Leerstandsquote auf 35% anwachsen würde.

Bei einer gesunden aber dennoch rein idealistischen Leerstandsquote von 7% hätte die Stadt im Jahr 2020 bei einem Bestand von 24.100 Wohnungen und 29.200 Einwohnern einen Wohnungsüberschuss von rund 7.500 Wohnungen, die zurückgebaut werden müssten, um die Leerstandsquote von 19% auf 7% zu verringern.

Eine Leerstandsquote von 7% spiegelt eine ideale Immobilienmarktsituation wieder und ist für Altenburg aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen nicht zu erreichen. Die Darstellung verdeutlicht aber die Dramatik der derzeitigen Situation und den damit verbundenen dringenden Handlungsbedarf eines konzentrierten Gebäuderückbaus, um den bereits vorhandenen Leerstand zu stabilisieren und schrittweise zu verringern.

Die aktuelle Leerstandsituation und der zu erwartende Anstieg der Leerstandsquote aufgrund des Bevölkerungsrückgangs wurde ausführlich in der Arbeitsgruppe InSek 2009 diskutiert. Bereits heute wird der gesamtstädtische Leerstand mit 19% als deutlich zu hoch empfunden.

In der Arbeitsgruppe InSek wurde daher einvernehmlich festgelegt, einer weiteren Zunahme des Leerstandes entgegenzuwirken. Das erklärte Ziel der Altenburger Stadtentwicklung ist es, den Leerstand perspektivisch zu verringern, um im Ergebnis eine gesamtstädtische Leerstandsquote von „19% minus X“ zu erreichen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssten aufgrund der Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2020 rund 5.000 Wohnungen zurückgebaut werden.

Zur Erreichung des Minimalziels ist es erforderlich, die bisher erfolgten Rückbautätigkeiten erheblich zu steigern, um die erforderlichen Wohneinheiten dauerhaft vom Markt zu nehmen. Entsprechend der bereits 2003 identifizierten Handlungsschwerpunkte wird die Umsetzung des Rückbaus überwiegend in Altenburg-Nord und Südost sowie in Kauerndorf und in einzelnen „Splitterstandorten“, die keine markante Stadt- und Erschließungsstruktur aufweisen, erfolgen. Auch in den übrigen Bezirken

sind Um- und Rückbaumaßnahmen nicht ausgeschlossen. Aufgrund der historisch gewachsenen Stadtstruktur, kleinteiligen Eigentumsverhältnissen und vergleichsweise geringen WE-Zahlen/Gebäude wird es voraussichtlich nur zu vereinzelt Rückbaumaßnahmen kommen können.

Wie komplex sich die Umsetzung der gesteckten Ziele darstellt, verdeutlichen beispielhaft die aktuellen Planungen der SWG. Die SWG hat in ihrem Planungshorizont bis zum Jahr 2018 einen Rückbau von weiteren ca. 400 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Zahl reicht bei weitem nicht aus, um die erforderliche Anzahl an Wohneinheiten zu erzielen.

Die Situation verdeutlicht vielmehr, dass es einen kontinuierlichen Dialog zwischen Stadtverwaltung und lokalen Schlüsselakteuren bedarf, um die formulierten Ziele gemeinsam und unter Berücksichtigung aller relevanten Einflussfaktoren umzusetzen.

### 3.1.4 PROGNOSTIZIERTER KENNZIFFERNÜBERBLICK ALTENBURG 2020

Kennziffernüberblick Altenburg 2020

	2008	2020
Einwohnerzahl	36.472 EW	29.200 EW
WE- Gesamtbestand	24.112 WE	bei 19% Leerst. 18.300 WE
davon in Altenburg-Nord und Südost	8.722 WE	3.250 WE
davon Wohneinheiten in 1 bis 2 Familienhäusern	3.245 WE	
bewohnte Wohnungen	19.445 WE	bei 1,9 EW/HH 15.380 WE
leerstehende Wohnungen	4.667 WE	bei 19% Leerst. 2.900 WE
sanierte Wohneinheiten	20.355 WE	
unsanierte Wohneinheiten	3.540 WE	

Alle Werte für die Anzahl der Wohneinheiten im Jahr 2020 gehen von einer Haushaltsgröße von 1,9 Personen je Haushalt und einem stabilisiertem Leerstand von 19% aus.

Um die prognostizierten Zahlen zu erreichen, ist ein Rückbau von bis zu 5.000 Wohneinheiten erforderlich, sofern keine unerwartete Trendwende der bisherigen Bevölkerungsentwicklung eintritt.

### 3.2 INTEGRIERTES LEITBILD/ENTWICKLUNGSSZENARIEN

#### 3.2.1 LEITLINIEN/PLANUNGSZIELE FÜR DIE GESAMTSTADT

Niemand kann heute mit absoluter Sicherheit den Entwicklungsstand Altenburgs im Jahr 2020 voraussagen. Angesichts von Prognoserisiken und ungenauen Vorhersagen ist es nur schwer möglich, gesicherte Zukunftsaussagen für die Gesamtstadt sowie für die Stadtteile zu treffen. Die Stadt Altenburg hat keine oder nur äußerst begrenzte Möglichkeiten, die Probleme der globalen Wirtschaftsentwicklung bzw. des demografischen Wandels in Ostdeutschland zu beeinflussen. Mit einer aktiven Stadtentwicklungspolitik kann Altenburg jedoch frühzeitig auf die sich verändernden Bedingungen reagieren, dem weiteren Verlust der städtischen Bedeutung entgegenwirken und sich trotz weiterer Schrumpfungsprozesse auf einem stabilen Niveau einpegeln.

Mit der Ausarbeitung zweier Szenarien soll versucht werden, Kausalzusammenhänge besser darzustellen und Schlussfolgerungen zur Ableitung von Planungszielen und Handlungsempfehlungen für Altenburg und die Teilräume zu ermöglichen. Beide Szenarien basieren auf der Annahme einer Einwohnerzahl von 29.200 Einwohnern im Jahr 2020 (vgl. Kap. 3.1).

#### 3.2.2 SZENARIO »KOLLAPS - STILLSTAND IST RÜCKSCHRITT!«

Dieses Szenario geht davon aus, dass die Stadtentwicklung in Altenburg nur reagiert statt zu agieren. Der Bevölkerungsrückgang und die Leerstandsentwicklung in Altenburg setzen sich in allen Stadtbezirken gleichermaßen mit der heutigen Dynamik fort.

Veränderung der Leerstandsquote bis 2020

	2007	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020
Einwohner	36.472 EW	32.005 EW	29.214 EW
Bestand	24.112 WE		
Bedarf (bei 1,9 EW/HH)		16.845 WE	15.376 WE
Leerstand	4.667 WE	7.018 WE	8.487 WE
Leerstandsquote	19%	29%	35%

Die Stadt verliert jährlich ca. 550 Einwohner, der Leerstand wächst im gleichen Zeitraum um etwa 290 Wohneinheiten an. Neubaustandorte werden weiterhin im gesamten Stadtgebiet ausgewiesen.

Die Folgen für Altenburg wären im Jahr 2020 katastrophal. Auf einer gegenüber heute vergrößerten Siedlungsfläche würden 20% weniger Einwohner leben. Das Stadtgefüge würde bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 35% menschenleer und unattraktiv wirken. Die Unterhaltung der vorhandenen Versorgungsnetze wäre in hohem Maße unrentabel. Die historische Altstadt und die gründerzeitlichen Stadtquartiere wären aufgrund der ausbleibenden, notwendigen Sanierungsmaßnahmen massiv in ihrer Gesamtheit bedroht.

Die städtebaulichen, aber vor allem auch ökonomischen Auswirkungen einer desolaten Altstadt auf die Gesamtstadt sowie auf das Stadtumland wären in hohem Maße negativ. Altenburg würde signifikant an Bedeutung verlieren.

### 3.2.3 SZENARIO »STABILISIERUNG - DAS NIVEAU HALTEN!«

Hierbei wird das Ziel verfolgt, die Leerstandsquote zumindest auf dem heutigen Niveau zu stabilisieren. Trotz der weiteren, unumgänglichen Einwohnerverluste soll der heute in Altenburg vorhandene Leerstand von 19% bis zum Jahr 2020 nicht weiter ansteigen.

Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer aktiven Stadtentwicklungspolitik, die Wachstums- bzw. Schrumpfsstrategien für die einzelnen Stadtbezirke definiert. Dies würde in den besonders nachgefragten Stadtteilen zu einer Entwicklungsdynamik und Einwohnerzuwächsen führen. In den Stadtbezirken, die in den letzten Jahren bereits Einwohnerverluste verzeichneten, würde es teilweise zu einem drastischen Einbruch der Einwohnerzahlen kommen.

nötiger Rückbau zum Erhalt der derzeitigen Leerstandsquote von 19%

	2007	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020	gesamt
Einwohner	36.472 EW	32.005 EW	29.214 EW	
Bestand	24.112 WE			
Bedarf (bei 1,9 EW/HH)		16.845 WE	15.376 WE	
Leerstand	4.667 WE	4.043 WE	3.690 WE	
Leerstandsquote	19%	19%	19%	
nötiger Rückbau		3.224 WE	1.822 WE	5.046 WE

Die historischen Stadtteile, und hier besonders die Altstadt, würden durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum stabilisiert und attraktiver gestaltet werden.

Der notwendige Rückbau von bis zu 5.000 Wohneinheiten müsste vor allem in den Randlagen der Stadt und hier insbesondere in den Großwohnsiedlungen erfolgen. Die Ausweisung von Neubaustandorten würde künftig vor allem der Festigung wertvoller Stadtstrukturen in der Altstadt dienen.

### 3.2.4 BEWERTUNG DER SZENARIEN –

Die beiden Szenarien wurden in der Arbeitsgruppe InSek 2009 ausführlich diskutiert. Es bestand bei allen Beteiligten die einhellige Meinung, dass einer weiteren Erhöhung der Leerstandsquote aktiv entgegenzuwirken ist.

In der weiteren Betrachtung werden basierend auf dem Szenario »Stabilisierung - das Niveau halten« Vorschläge zur Strategieentwicklung und den daraus resultierenden Handlungsempfehlungen dargestellt.

Dem gegenüber zeigt das Szenario »Kollaps - Stillstand ist Rückschritt!« ein Extrem auf. Dies würde eintreten wenn die Stadt und die Beteiligten keine Aufwendung betreiben würden, um der zukünftigen Entwicklung entgegen zu wirken.

Da dieses Szenario aber nicht im Sinne der Beteiligten ist soll es nur die Notwendigkeit der Handlungserfordernisse verdeutlichen und nicht aktiv weiter verfolgt werden.

### 3.2.5 STADTUMBAUKATEGORIEN

Zur räumlichen Verortung und Umsetzung der oben genannten Doppelstrategie wurden für die Stadtbezirke Stadtumbaukategorien definiert. Diese sind als Entwicklungsrichtung zu verstehen. Sie zeigen, wie sich die jeweiligen Gebiete im Selbstlauf bzw. unterstützt durch öffentliche Förderung gemäß InSek Wohnen entwickeln sollen. Die Stadtumbaukategorien orientieren sich an den Thüringer Städtebauförderrichtlinien (ThStBauFR)/Leitfaden zur Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Medien. Als zusätzliche Gebietskategorie wurden, wie schon im InSek Wohnen 2003, die sogenannten „Beobachtungsgebiete“ hinzugenommen. Diese Zusatzkategorie ermöglicht der Stadt einerseits eine klare Schwerpunktlegung ihrer Stadtumbaumaßnahmen, andererseits Entwicklungen zu beobachten und diese bei Bedarf mit öffentlicher Förderung zu steuern. Die Stadtumbaukategorien in Altenburg sind:

#### **Konsolidierte Gebiete**

(Selbstläufergebiete) - Gebiete ohne öffentlichen Handlungsdruck.

Hierbei handelt es sich um strukturell gute und lagegünstige Bereiche mit überwiegend geringem Leerstand und vergleichsweise gutem Sanierungsfortschritt (gut nachgefragte Ein- und Zweifamilienhausbestände und Mietshausquartiere, die sich zum größten Teil selbsttragend entwickelt haben/weiterentwickeln werden).

#### **Aufwertungsgebiete**

(Stadtumbau/Aufwertung) - Gebiete mit öffentlichem Handlungsdruck.

In diesen Stadtgebieten sollten die Stadtumbaumaßnahmen mit dem Ziel der Aufwertung konzentriert werden. Der Grund hierfür ist ihre stadtstrukturelle Bedeutung und die festgestellte Gefährdung der Bausubstanz (historische Stadtgebiete mit erhaltenswerter städtebaulicher Struktur und Nutzungsmischung). Durch den gezielten Einsatz von Stadtbaumitteln soll die Wohnfunktion innerhalb dieser Quartiere langfristig gesichert und ausgebaut werden. Zur besseren Darstellung der notwendigen Aufwertungsmaßnahmen erfolgt eine Untergliederung der Stadtumbaukategorie in:

- Gebiete, in denen der vorhandene Bestand im Sinne der Sanierung weiterentwickelt werden soll und
- Gebiete in denen eine Aufwertung auch durch Bestandsum- und Rückbau erfolgen kann.

#### **Rückbauggebiete**

(Stadtumbau/Rückbau) - Gebiete mit öffentlichem Handlungsdruck.

Diese Kategorie umfasst all jene Stadtgebiete, in denen mangels Entwicklungsperspektiven neben ausgewählten Stabilisierungsmaßnahmen vorrangig Rückbaumaßnahmen des Stadtumbauprogramms eingesetzt werden sollten (bau- und nutzungsstrukturell gestörte Gebiete ohne Entwicklungsperspektiven für Wohnen, vor allem Randlagen der Großwohnsiedlungen). Hier soll angesichts fortschreitender Leerstände und aufgrund ihrer Randlage innerhalb des städtischen Kontextes die notwendige Reduzierung der Wohnnutzung durch flächenhaften Abriss erfolgen. Ein Einsatz von öffentlichen Fördermitteln für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und zur Aufwertung der Wohngebäude sollte nicht erfolgen.

## **Beobachtungsgebiete**

(Beobachtung/Aufwertung und Beobachtung/Rückbau) - Gebiete ohne akuten Handlungsdruck.

In diesen Gebieten wird langfristig eine problematische Entwicklung erwartet. Im gesamtstädtischen Vergleich wird Ihnen zur Zeit jedoch nur die 2. Priorität beigemessen. Daher bedarf es ihrer kontinuierlichen Beobachtung. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sollten in diesen Gebieten nur zurückhaltend erfolgen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Eine Überprüfung dieser Quartiere sollte im jährlichen Turnus erfolgen. Auch hier wird zur besseren Darstellung der sich schon heute abzeichnenden Entwicklungstendenzen eine Untergliederung der Stadtumbaukategorie vorgenommen:

- Gebiete, die langfristig weiter aufgewertet werden sollen und
- Gebiete, in denen langfristig ein Rückbau erfolgen soll.

### **3.2.6 RÄUMLICHE VERORTUNG DER STADTUMBAUKATEGORIEN - PLANUNGSZIELE FÜR DIE GESAMTSTADT**

Das InSek Wohnen 2009 baut auf dem generellen Planungsziel des InSek 2003 auf. Dieses sieht eine konsolidierende Stadtentwicklung von innen und einen Rückbau vom Rand aus vor, welcher durch eine großräumige Grünstruktur begleitet wird. Aufgrund der veränderten demografischen Rahmenbedingungen (massiver Einwohnerrückgang und weitere Überalterung der Bevölkerung) konkretisiert das InSek Wohnen 2009 die Prognosen zur zukünftigen Einwohnerentwicklung und die räumlichen Handlungsschwerpunkte des Stadtumbauprozesses bis zum Jahr 2020.

#### **Aufwertungsgebiete des Stadtumbaues**

(Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt; Untere Stadt, Neue Sorge, Rote Spitzen, Teichvorstadt, Schmöllnsche Vorstadt, Johannistorstadt)

Der baukulturellen Wertigkeit und der hohen Bedeutung der Innenstadt für alle Altenburger angemessen, wird der Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf die Stärkung dieses Bereichs gelegt. Unter Innenstadt wird in diesem Zusammenhang das Gesamtensemble von Altstadtkern und historischen Vorstadtquartieren verstanden.

Die Altenburger Innenstadt soll weiterhin das »Markenzeichen« der Stadt bleiben und ihre Zentrumsfunktion, vor allem in den Bereichen Handel, Soziales und Kultur weiter festigen. Gleichzeitig soll die Wohnfunktion weiter gestärkt und die Innenstadt als Wohnstandort vor allem für junge Familien und Senioren attraktiver gestaltet werden. Dies soll einerseits durch die Revitalisierung der noch immer sanierungsbedürftigen und daher leer stehenden Gebäudesubstanz erfolgen, wobei auch neue Nutzungskonzepte und Betreibermodelle, wie etwa innovative Modelle der Zwischennutzung von Gebäuden und Brachflächen erprobt werden sollen.

Andererseits soll dies durch den Neubau ergänzender Wohnangebote (Stadthäuser, altersgerechtes Wohnen) auf vorhandenen innerstädtischen Baulücken und Brachflächen erreicht werden. Parallel hierzu bedarf es der weiteren qualitativ hochwertigen Entwicklung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes.

### **Um- und Rückbaugebiete des Stadtumbaus**

(Altenburg-Nord, Südost, Kauerndorf, sowie Splitterstandorte entlang der Leipziger Straße und der Brauhausstraße)

Altenburg-Nord ist prioritärer Stadtumbauschwerpunkt für Um- und Rückbaumaßnahmen. Die Großwohnsiedlung soll von den Rändern aus deutlich rückgebaut werden, bei gleichzeitiger Festigung und Aufwertung einer urbanen Mitte mit ca. 1.400 Wohneinheiten. Das Rückbaupotential in Altenburg-Nord wird bis zum Jahr 2020 mit maximal 3.500 Wohneinheiten eingeschätzt. Die urbane Mitte soll durch einen Grünzug enger mit der Kernstadt verbunden, die ehemals bebauten Randbereiche mit der Landschaft verzahnt werden. Die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Bildungs- und technische Infrastruktur, muss bedarfsgerecht angepasst werden.

Auch in Altenburg-Südost sollen Gebäudeabbrüche im Sinne der Auflockerung und Schrumpfung durchgeführt werden. Die Dimension des Rückbaus muss auch hier einen wichtigen Beitrag zur geplanten Stabilisierung der gesamtstädtisch angestrebten Leerstandsquote von 19% leisten. Bis 2020 wird ein Rückbaupotential von bis zu 1.500 Wohneinheiten als möglich erachtet. Die endgültige Festlegung der Dimension des Rückbaus ist von den weiteren Entleerungsprozessen in Folge der Überalterung der Bewohnerschaft abhängig. Wie in Altenburg-Nord soll auch in Südost eine urbane Mitte gefestigt werden.

Für das Gebiet Kauerndorf sind ebenso Um- bzw. Rückbauaktivitäten mit öffentlichen Fördermitteln vorgesehen. Es muss eine grundsätzliche Festlegung erfolgen, ob eine teilweise bzw. vollständige Aufgabe des Bestandes (ca. 300 Wohneinheiten) bei gleichzeitiger Vergrößerung des Freiraumanteils angestrebt wird.

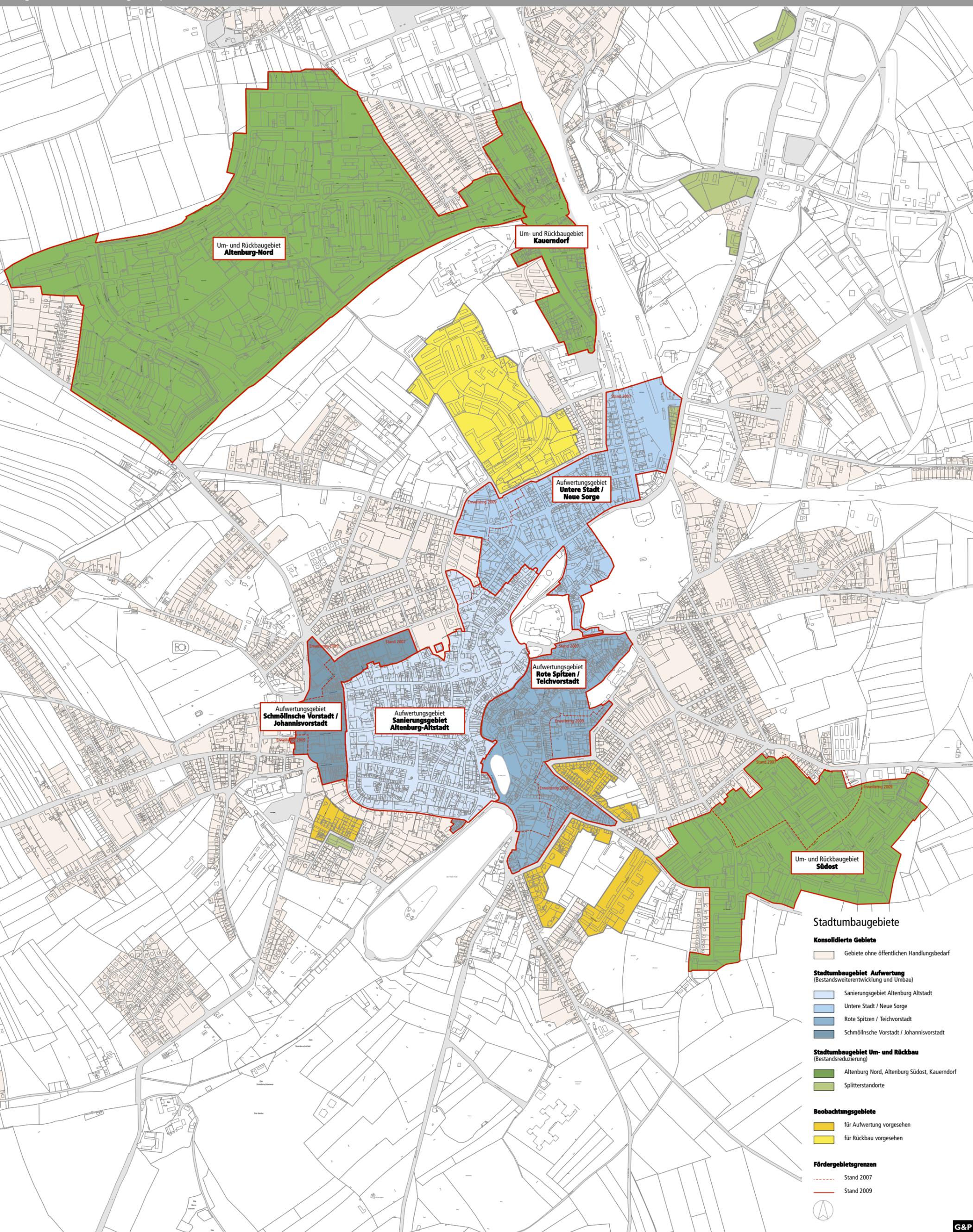
Auch an einzelnen Splitterstandorten, vor allem entlang der Leipziger Straße, wird eine Rückentwicklung der Bausubstanz, die auf Antrag der Eigentümer durch Fördermittel unterstützt werden soll, vorgeschlagen. Hierzu werden vor allem solche Standorte ins Auge gefasst, die in ihrer jetzigen Lage und Struktur als nicht zukunftsfähig gesehen werden und das Stadtbild beeinträchtigen. Das Rückbaupotential an diesen Standorten wird bis zum Jahr 2020 mit ca. 200 Wohneinheiten kalkuliert.

### **Beobachtungsgebiete des Stadtumbaus**

(Tendenz Aufwertung: Teile der Südvorstadt entlang der Thümmelstraße/ Wielandstraße; der Kreuzstraße/Paditzer Straße und der Südstraße sowie an der Brauhausstraße. Tendenz Rückbau: Lerchenberg)

Die Beobachtungsgebiete werden im gesamtstädtischen Vergleich als Stadtumbauschwerpunkte zweiter Kategorie eingeschätzt. Ihre weitere Entwicklung ist im jährlichen Turnus genau zu beobachten, um Fehlinvestitionen zu vermeiden und ggf. mit einer Gebietsausweisung als Fördergebiet und mit angemessenen Maßnahmen reagieren zu können.

In den als „Beobachtungsgebiet Um- und Rückbau“ definierten Teilen der Nordvorstadt sollen in den nächsten Jahren keine öffentlichen Investitionen für Maßnahmen der Gebäudesanierung und der Aufwertung des öffentlichen Raumes getätigt werden. In den als „Beobachtungsgebiet Aufwertung“ festgelegten Bereichen in der Südvorstadt sollten aufgrund der nachrangigen Dringlichkeit Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen nur zurückhaltend erfolgen.



**Stadtumbauegebiete**

**Konsolidierte Gebiete**

□ Gebiete ohne öffentlichen Handlungsbedarf

**Stadtumbauegebiet Aufwertung**  
(Bestandswiederentwicklung und Umbau)

- Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt
- Untere Stadt / Neue Sorge
- Rote Spitzen / Teichvorstadt
- Schmöllinsche Vorstadt / Johannistorstadt

**Stadtumbauegebiet Um- und Rückbau**  
(Bestandsreduzierung)

- Altenburg Nord, Altenburg Südost, Kauerndorf
- Splitterstandorte

**Beobachtungsgebiete**

- für Aufwertung vorgesehen
- für Rückbau vorgesehen

**Fördergebietsgrenzen**

- Stand 2007
- Stand 2009



### 3.2.7 UMSETZUNGSKONZEPT – DIE ALTENBURGER DOPPELSTRATEGIE

Aus den bisherigen Arbeitsschritten und dem Dialog mit der Arbeitsgruppe InSek 2009 kristallisieren sich für den Zeitraum bis 2020 zwei Handlungsstränge der zukünftigen Stadtentwicklung heraus:

Auf der einen Seite ist es nach wie vor erforderlich, die Innenstadt mit der historischen Altstadt und den gründerzeitlichen Vorstädten zu stärken und die Stadterneuerung in diesen Stadtbereichen zu intensivieren. Darüber hinaus besteht die Herausforderung, den zu erwartenden Bevölkerungsrückgang durch ein »Gesund schrumpfen« in den Plattenbaugebieten zu kompensieren, welches sowohl zeitlich abgestimmt und als auch quantitativ angemessen sein muss. Bereits heute ist erkennbar, dass die Dimension des erforderlichen Um- und Rückbaus erhebliche stadtstrukturelle Veränderungen für Altenburg-Nord und Südost sowie für Kauerndorf und einzelne Splitterstandorte mit sich bringen wird.

Da beide Entwicklungslinien »Innenstadt stärken und „Eine Nummer kleiner – Gesund schrumpfen« gleichzeitig durchgeführt werden müssen und unmittelbar voneinander abhängig sind, werden Sie als Doppelstrategie betrachtet.

Mit Hilfe des Umsetzungskonzeptes werden Handlungsprioritäten innerhalb des Stadtentwicklungsprozesses bis 2020 räumlich verortet, die sich an den Thüringer Städtebauförderrichtlinien (ThStBauFR) orientieren und durch den Stadtratsbeschluss eine kommunalpolitische Bestätigung erfahren haben.

Das InSek Wohnen für die Stadt Altenburg verfolgt die dargestellte Doppelstrategie und basiert vor diesem Hintergrund auf den Kernteilen:

- Teil Aufwertungsmaßnahmen -  
**»INNENSTADT STÄRKEN«**
- Teil Rückbaumaßnahmen -  
**»EINE NUMMER KLEINER – GESUND SCHRUMPFEN«**

Im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung werden die Maßnahmenschwerpunkte durch verschiedene Querschnittsthemen flankiert, die weitere wichtige Impulse innerhalb des Stadtumbauprozesses liefern.

Neben der Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und der Einrichtung von Quartiersmanagements gewinnen informelle Handlungsinstrumente zunehmend an Bedeutung. Sie zeigen neue Handlungsmöglichkeiten auf und geben erste Anregungen für einen kreativen bzw. innovativen Umgang mit einem Überfluss an verfügbaren Räumen. Die Förderung der Eigentumsbildung sowie die gezielte Unterstützung von Zwischennutzungen derzeit ungenutzter Flächen und Räume haben sich innerhalb der Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren andernorts bereits erfolgreich durchsetzen können und zeigen auch für Altenburg neue Handlungsmöglichkeiten auf.

Innerhalb des Umsetzungskonzeptes werden als konsolidiert bezeichnete Gebiete nicht weiter beachtet. Die identifizierten Beobachtungsgebiete beschreiben einen langfristigen Handlungsbedarf, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine konkrete Maßnahmensammlung erfolgt. Im Zuge der regelmäßigen Konzeptfortschreibung und einem neuen Erkenntnisgewinn kann sich diese Einstufung jedoch ggf. ändern bzw. aktualisiert werden.

Vor dem Hintergrund rückläufiger öffentlicher Mittel sowie einer degressiven Fördermittelentwicklung ist für eine erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik eine eindeutige Prioritätensetzung erforderlich. Das InSek Wohnen 2009 formuliert diese für die Innenstadt. Es gibt für diesen Bereich weiterhin großen Handlungsbedarf, um die vorhandenen Standortpotenziale erfolgreich zu mobilisieren.

Neben der Aufwertung der Innenstadt liegt ein Handlungsschwerpunkt auf der konsequenten Fortsetzung der erforderlichen Rückbaumaßnahmen, um einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote entgegenzuwirken. Die Quantifizierung der Abbruchmaßnahmen macht deutlich, dass noch nicht alle Abbruchmaßnahmen objektkonkret dargestellt werden können, es aber in einem ersten Schritt gelungen ist, einen vollständigen Abbau des prognostizierten Wohnungsüberhangs anhand vorhandener Gebäudebestände nachzuweisen.

Durch die Benennung potenzieller Rückbaubereiche, die derzeit noch nicht objektkonkret fixiert werden können, lassen sich sowohl seitens der Eigentümer als auch der Mieter dennoch Schlussfolgerungen in Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungsperspektiven ziehen:

- **Keine Lenkung/Zuzug von Mietern in die potenziellen Rückbaubestände**
- **Keine Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, allenfalls Instandhaltung**
- **Keine Förderung von Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt**

Schätzungen zufolge wird der Abriss von 5.000 Wohneinheiten, verteilt auf die kommenden 11 Jahre, eine jährliche Aufwendung von ca. 1,6 Mio. EUR erfordern. Dem zu Grunde liegt eine Berechnung, die von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 qm und pauschalen Abrisskosten von 60 EUR/qm ausgeht. Diese Summe stellt simultan die nach gegenwärtigen Bestimmungen geltende Obergrenze der Förderung dar. Darüber hinaus müssten bei wichtigen Flächen die Aufwendungen für die jeweiligen Infrastrukturanpassungsmaßnahmen und entsprechende Herstellung der neu entstehenden Freiflächen berücksichtigt werden.

In Abhängigkeit der jeweiligen Strategie und den damit verbundenen Schlüsselmaßnahmen ergeben sich für die einzelnen Kernbereiche unterschiedliche Entwicklungsziele, die im nachfolgenden Kapitel näher erläutert und mit konkreten Maßnahmen untersetzt werden.

### 3.3 STRATEGIEN UND SCHLÜSSELMAßNAHMEN

Um ein Ansteigen der Leerstandsquote bei gleichzeitig weiter sinkender Einwohnerzahl zu vermeiden, wird der Stadt Altenburg die Doppelstrategie »Innenstadt stärken« und »Eine Nummer kleiner – Gesund schrumpfen« vorgeschlagen.

#### AUFWERTUNG »INNENSTADT STÄRKEN«

Die Stadt Altenburg zeichnet sich für ihre Einwohner und vor allem ihre Gäste durch eine Fülle an historischer Bausubstanz und historisch bedeutsamen Kulturgütern aus. Gerade die Altstadt und das Gebiet der Roten Spitzen, mit ihren Stadtkirchen und Türmen, mit dem Residenzschloss und dem Lindenau-Museum, prägen die imposante Stadtsilhouette. Trotz der bisherigen Erfolge der Stadtsanierung sind noch immer 28% der historischen Gebäude in der Innenstadt sanierungsbedürftig. Dies führte zu einem überproportional großen Wohnungsleerstand, der im Zentrum mit etwa 36% im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten ist. Wird in den nächsten Jahren nichts dagegen unternommen, gerät das bauliche, soziale und ökonomische Gefüge des historischen Zentrums ins Wanken. Das positive öffentliche Image der Altenburger Altbauquartiere – auch als touristische Attraktion – wäre in Gefahr. Krank in Altenburg die Altstadt, so geht es der ganzen Stadt schlecht.

Einem unwiderruflichen Verlust des baukulturellen Erbes und damit der Hauptidenti-

tät der Stadt Altenburg kann nur mit zielgerichteten Entwicklungsstrategien und passgenauen Handlungskonzepten entgegengewirkt werden. Diese zielen auf Erhalt vorhandener und Schaffung neuer Qualitäten im innerstädtischen Bereich ab. Zur nachhaltigen Stärkung der Altstadt und der angrenzenden historischen Stadtviertel bedarf es folgender Leitziele:

- Sanierung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und Gestaltung der Blockinnenbereiche
- Stärkung des städtebaulichen Gefüges durch temporäre/langfristige Gestaltung und Nutzung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen
- Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Wohnangebotes um neue Wohnformern, insbesondere für junge Familien und Senioren
- Stärkung vorhandener bzw. Schaffung neuer Angebote der sozialen Infrastruktur in der Innenstadt.

#### UM- UND RÜCKBAU

##### »EINE NUMMER KLEINER – GESUNDSCHRUMPFEN«

Wie fast alle ostdeutschen Städte und Kommunen leidet auch Altenburg unter den Auswirkungen des demografischen Wandels in den neuen Bundesländern. Dies führt neben einem massiven Bevölkerungsrückgang (laut Trendprognose bis 2020 ca. 20%), der durch die Abwanderung vor allem von der jüngeren aktiven Bevölkerungsschicht, Frauen und besser Ausgebildeten, aber auch durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung entsteht, zu einer Änderung der Altersstruktur. Die Zahl der erwerbstätigen Personen nimmt drastisch ab, die Bevölkerung in Altenburg überaltert dabei stetig. Das bauliche Kleid der Stadt Altenburg ist zu groß geworden.

Um eine weitere Erhöhung der Leerstandsquote zu vermeiden, ist der Rückbau von bis zu 5.000 Wohneinheiten bis 2020 unumgänglich. Die Angebote der sozialen und technischen Infrastruktur müssen bei sinkenden Bevölkerungszahlen den realen Bedürfnissen angepasst werden.

Eine Verteilung des Rückbaus auf alle Stadtbezirke gleichermaßen würde zum Verlust der Urbanität und der baukulturellen Identität der Stadt führen. Daher gilt es, den Rückbau durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik räumlich zu steuern und auf ausgewählte Stadtteile zu konzentrieren. Ein Gesundshrumpfungprozess in Altenburg kann nur von den Rändern aus erfolgen, und hier vornehmlich in den Stadtteilen Nord und Südost.

Daraus ergeben sich folgende Leitziele für einen erfolgreichen Schrumpfungprozess:

- Räumliche Konzentration des Gebäuderückbaus auf die Stadtbezirke Nord und Südost sowie Kauerndorf und Einzelstandorte in der Nordvorstadt, im Stadtbezirk Ost und in der Südvorstadt
- Minimierung weiterer Abrissmaßnahmen in der Altstadt und den angrenzenden historischen Stadtvierteln (nur nach Einzelfallprüfung oder im Zuge von Blockentkernungen)
- Reduzierung der gesamtstädtischen Neubaustandorte und Konzentration auf die Innenstadt (Lückenschließung)
- Aktive Unterstützung der Bevölkerung in den Rückbaugebieten bei der Suche nach adäquatem Wohnraum (Umlenken in die Innenstadt)

### 3.3.1 AUFWERTUNG: »INNENSTADT STÄRKEN«

Altenburg braucht eine starke Innenstadt. Die Ausrichtung des InSek Wohnen 2009 bezieht sich auf eine konsolidierende Stadtentwicklung von innen und einen Rückbau vom Rand aus. Dabei wird durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik angestrebt, die aus den Rückbaugebieten abwandernde Bevölkerung zielgerichtet in die Aufwertungsgebiete und hier vor allem in die Altstadt zu lenken. Der baukulturellen Wertigkeit und der hohen Bedeutung der Innenstadt für alle Altenburger angemessen, wird der Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf die Stärkung der Innenstadt im Sinne eines Gesamtensembles bestehend aus Altstadtkern und gründerzeitlichen Vorstädten gelegt. Der Großteil der künftigen Aufwertungsmaßnahmen konzentriert sich demnach auf das Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt sowie auf die angrenzenden Gebiete »Schmöllnsche Vorstadt/Johannisvorstadt«, »Rote Spitzen/Teichvorstadt« und »Untere Stadt/Neue Sorge«.

Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt aufgrund der besonderen gesamtstädtischen Bedeutung der Altstadt auf dem Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt, welches im Februar 1992 mit Stadtratsbeschluss festgelegt wurde. Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes entspricht in etwa dem Verlauf der früheren Stadtmauer.

In den Aufwertungsgebieten »Schmöllnsche Vorstadt/Johannisvorstadt«, »Teil Untere Stadt« und »Rote Spitzen/Teil Teichvorstadt« werden Ergänzungsräume erfasst, die als historische Vorstadtgebiete oder gründerzeitliche Stadterweiterungen noch heute in einer unmittelbaren räumlich-funktionalen Beziehung zur Altstadt stehen und im Wesentlichen als unverzichtbare Bestandteile des Altstadtensembles gesehen werden. Dazu gehören im Westen die Schmöllnsche und Johannisvorstadt zwischen den Grenzen des Sanierungsgebietes Altstadt und des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung; im Norden die Bereiche zwischen der Grenze des Sanierungsgebiets und der Lindenastraße sowie alle Blöcke im Erhaltungsgebiet bis zur Gabelentzstraße und zur Wettinerstraße und im Süden die Teichvorstadt.

Bei den Aufwertungsgebieten »Rote Spitzen/Teichvorstadt«, »Teil Rote Spitzen/Untere Stadt« und »Neue Sorge/Teil Neue Sorge« handelt es sich ebenfalls um historische Vorstadtbereiche, welche durch den kleinteiligen, zum Teil aufgelockerten Gebäudebestand in einer bewegten Topografie, einer hohen Zahl von Baulücken sowie durch die Lage in Innenstadtnähe einen besonderen Reiz und einen hohen Rang als Potenzialfläche für das Wohnen besitzen. Ihre räumliche Abgrenzung erfolgt entlang der Mauerstraße, der Neugasse und des Stiftsgrabens sowie der Neuen Sorge.

Für die vorgenannten Aufwertungsgebiete werden im Nachfolgenden allgemeine Entwicklungsziele definiert und die zur Umsetzung notwendigen Schlüsselmaßnahmen identifiziert.

Entwicklungsziel:

#### **»ERHALT DES BAUKULTURELLEN ERBES« - WEITERFÜHRUNG DER SANIERUNG ERHALTENSWERTER HISTORISCHER BAUSUBSTANZ SOWIE ERHALT DES HISTORISCHEN INNENSTADTGRUNDRISES.**

Durch eine erfolgreiche Stadtsanierungspolitik konnte in den letzten Jahren die Sanierungsquote innerhalb des Sanierungsgebietes Altenburg-Altstadt auf knapp 75% erhöht werden. Die größten Sanierungserfolge wurden dabei rund um den Markt, am Kornmarkt, der Baderei und dem Nikolaikirchhof erzielt. Trotz der bisherigen enormen Anstrengungen zur Sanierung der Gebäudesubstanz und zur Aufwertung der öffentlichen Räume gibt es innerhalb der Altstadt kaum einen Block, der vollständig konsolidiert ist.

Auch in den historischen Vorstadtgebieten ist der Sanierungsstand in den letzten Jahren weit fortgeschritten. Davon ausgenommen sind insbesondere die Raumkanten entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie Teilbereiche des kleinteiligen Gebäudebe-

standes in den Gebieten „Rote Spitzen/Teichvorstadt“ und Untere Stadt/Neue Sorge“. Schlüsselmaßnahmen:

Aufgrund der äußerst negativen stadtbildprägenden Wirkung besteht prioritärer Sicherungs- und Sanierungsbedarf entlang der Magistralen und Hauptverkehrsstraßen. Im Sanierungsgebiet Altenburg Altstadt entlang der Johannisstraße (beidseitig des Abschnitts Sporenstraße – Weibermarkt sowie nördliche Gebäudekante im Abschnitt Haeckelstraße – Humboldtstraße), entlang der Teichstraße (südliche Gebäudekante), der Schmöllnschen Straße (südliche Gebäudekante, hier auch außerhalb des Sanierungsgebietes in der Schmöllnschen Vorstadt) und der Gerhard-Altenbourg-Straße. In den historischen Vorstadtbereichen entlang der Kanalstraße, der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, der Puschkinstraße, der Johannisvorstadt, der Gabelentzstraße, Rosa-Luxemburg Straße und der Wallstraße.

Daneben bedarf es in der Altstadt verschiedener punktueller Sanierungsmaßnahmen zur langfristigen Festigung des besonderen städtebaulichen Ensembles und zur Steigerung der touristischen Attraktivität der Altstadt (insbesondere am Markt, Moritzstraße, Kesselgasse, Hillgasse und südlich der Ringstraße).

Entwicklungsziel:

**»WOHNEN FÜR JEDERMANN« - ERWEITERUNG DES VORHANDENEN INNERSTÄDTISCHEN WOHNANGEBOTES UM NEUE WOHNFORMERN, INSBESONDERE FÜR JUNGE FAMILIEN UND SENIOREN.**

Ein Oberziel der weiteren Stadtentwicklungspolitik ist die Stärkung der Wohnfunktion und die Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort vor allem für junge Familien und Senioren. Zudem soll in der Innenstadt und den innenstadtnahen Quartieren ausreichend adäquater und individueller Wohnraum geschaffen werden, um die künftigen Wanderungsbewegungen aus den Rückbaugebieten des Stadumbaues aufnehmen zu können.

Dies soll einerseits durch die Revitalisierung der noch immer sanierungsbedürftigen und daher leer stehenden Gebäudesubstanz erfolgen. Andererseits soll dies durch den Neubau ergänzender Wohnangebote (Stadthäuser, altersgerechtes Wohnen) auf vorhandenen innerstädtischen Baulücken und Brachflächen erreicht werden.

Parallel hierzu bedarf es der weiteren qualitativ hochwertigen Entwicklung des öffentlichen und privaten Wohnumfeldes sowie der Minimierung störender Einflüsse (Verkehr, Lärm).

Schlüsselmaßnahmen:

Neben der klassischen Sanierung vorhandener, unsanierter Gebäudesubstanz gilt es vor allem, neue Wohnformen für die unterschiedlichsten Nutzergruppen und Nutzungsansprüche modellhaft zu erproben. Um die besondere Bedeutung dieser Thematik innerhalb der künftigen Stadtentwicklung angemessen zu betonen, wird vorgeschlagen, die hierfür angedachten, verschiedenartigen Modellprojekte räumlich zu bündeln, z.B. innerhalb eines »Musterblocks bzw. eines Musterquartiers«. Ein mögliches Beispiel könnte dabei der Block zwischen Kesselgasse und Hillgasse sein.

Dies hätte zur Folge, das Altenburg auch über die Grenzen der Stadt hinaus die individuellen und zukünftigen Ansprüche an das Wohnen in Form einer »lebendigen Bauausstellung« öffentlichkeitswirksam darstellen könnte. Die Ansprüche an das innerstädtische Wohnen und die daraus resultierende Modellprojekte sind äußerst vielfältig:

◦ **Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen im Altbau**

Die Bevölkerung Altenburgs wird in den nächsten Jahren weiter überaltern und damit der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in unmittelbarer Nähe der innerstädtischen Versorgungseinrichtungen steigen.

◦ **Mein Eigentum im Zentrum**

Auch bei einer stetig schrumpfenden Bevölkerung ist in Altenburg das Potential an selbstgenutztem Wohneigentum noch lange nicht ausgeschöpft (zur Zeit liegt die Eigentumsquote in Altenburg bei 13,3%, in Thüringen im Durchschnitt bei 20%). Es gilt, einerseits die Eigentumsbildung im Altbau zu befördern, was nur in Verbindung mit einem hochwertigen Wohnumfeld gelingen kann, andererseits muss die Eigentumsbildung im Neubau noch stärker als bisher in die Innenstadt gelenkt werden. Dies führt zur gewünschten Nachverdichtung heute brach liegender Bereiche und somit zur Stärkung des urbanen Charakters der Innenstadt. Mit dem Selbstnutzertreff-Altenburg hatte die Stadt bereits einen innovativen Weg eingeschlagen. In der Pauritzer Straße wird ein Modellprojekt weiter beworben. Die Innenstadt bietet eine Fülle weiterer Flächen, die sich als Stadthausstandorte eignen. Ein hohes Potential besitzen vor allem folgende Lagen: Kesselgasse, Hillgasse, Schmöllnsche Straße, Jungferngasse, Neue Sorge, Berggasse und Frauengasse. Hierbei handelt es sich in der Regel um Brachflächen oder Baulücken, deren Wiederbebauung auch zur Akzentuierung des historischen Stadtgrundrisses beitragen würden.

◦ **Wohnen im Zentrum für den schmalen Geldbeutel**

Aufgrund der Bestandsreduzierung innerhalb der Rückbaugebiete des Stadumbaues muss auch für viele Transferhilfeempfänger und finanziell Schwache neuer, adäquater Wohnraum bereitgestellt werden. Durch kostensparende und innovative Sanierungsverfahren sowie Möglichkeiten des Selbstausbaus könnten auch im Altbau Mietkosten reduziert werden.

◦ **Single-Wohnungen**

Auch in Altenburg werden, wie in ganz Deutschland, die Haushaltsgrößen perspektivisch kleiner. Daraus leitet sich eine immer größer werdende Nachfrage nach Einperson-Wohnungen ab. Die Möglichkeit der Umwandlung von ehemaligen Großwohnungen in historischer Bausubstanz in Ein- bis Zweipersonen-Wohnungen hat ihre Grenzen.

Entwicklungsziel:

**»ATTRAKTIVES WOHNUMFELD – BAUMSTARKE STADT«**

Die Altenburger Altstadt grenzt an die beiden wertvollen Parklandschaften »Schlossgarten« und »Großer Teich«. Trotz sichtbarer Erfolge bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Markt, Topfmarkt, Kornmarkt, etc.) ist das Angebot an öffentlichen Grünflächen innerhalb der Altstadt noch gering und beschränkt sich bisher auf den Bereich am Pohlhof/Splatinpromenade, die Teichbereiche und die Spielfläche am Johannisgraben. Viele Blockinnenbereiche sind zudem auch heute noch versiegelt oder umgestaltet.

Schlüsselmaßnahmen:

- **Erhöhung des Anteils der öffentlichen Frei- und Grünflächen**

Durch die Nähe zum Schlossgarten und zum Großen Teich sind Teile der Altenburger Altstadt gut mit öffentlichen Freiräumen versorgt. Im Sanierungsgebietes nimmt der Anteil nutzbarer Freiräume deutlich ab oder ist nicht vorhanden. Auch in den Aufwertungsgebieten »Untere Stadt«, »Neue Sorge« und »Schmöllnsche Vorstadt« sind quartiersnahe Freiraumdefizite erkennbar. Um zu einer Konsolidierung bzw. Aufwertung der vorhandenen Wohnungsbestände und zur Ausweisung neuer Stadthausstandorte aktiv beizutragen, ist die Entwicklung ergänzender nutzbarer Freiräume erforderlich.

Durch einen relativ hohen Anteil ungenutzter Grundstücke ist ein ausreichendes Flächenpotential für eine Erweiterung des bisherigen Freiflächenverbundes vorhanden. Bei der Entwicklung neuer Grünflächen sollte auch auf ein differenziertes Spiel- und Freiflächenangebot geachtet werden, um die Innenstadt als familienfreundlichen Wohnstandort zu befördern. Der Pohlhof und der Nikolaikirchhof sind zwei gute Beispiele, die durch weitere Flächen ergänzt werden sollen. Dabei bieten sich insbesondere Blockinnenbereiche als Potentiale für eine derartige Nutzung an.

- **Qualifizierung der Blockinnenbereiche**

Zur Erhöhung der Wohnqualität in der Altstadt und den historischen Vorstadtbereichen bedarf es eines attraktiven Wohnumfeldes. Dabei gilt es, die bereits vorhandenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen weiter zu qualifizieren und neue Flächen zu schaffen.

Hierfür eignen sich insbesondere die Blockinnenbereiche zwischen Spiegelgasse und Moritzstraße sowie Moritzstraße und Kesselgasse aber auch innerstädtische Baulücken und Brachflächen. Störende, ruinöse und nicht erhaltenswerte Bausubstanz sollte rückgebaut werden, Hofbereiche entsiegelt und zur Steigerung der Qualität des privaten Wohnumfeldes begrünt werden. Auf die Ausweisung von reinen Stellplätzen innerhalb der Hofbereiche sollte in der Regel verzichtet werden.

- **Angebote für neue Zwischennutzungen schaffen**

Temporäre Gestaltung und Nutzung ausgewählter innerstädtischer Baulücken und Brachflächen, sogenannte Zwischennutzungen, eignen sich zur kurzfristigen Aufwertung des Stadtraumes und Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Altenburger Altstadt verfügt über eine Vielzahl solcher Potentialflächen, die sich für eine temporäre Nutzung als Spiel- und Aktionsfläche, als Grün- und Erholungsfläche oder für den ruhenden Verkehr eignen. Dafür sind die Schmöllnsche Straße 2 und 28 sowie die Johannisstraße 10-11 zu nennen. Altenburg kann bei der Umsetzung von Zwischennutzungen auf die Erfahrungen anderer Städte aufbauen (z.B. Leipzig), wo Akteursbeteiligung sowie rechtliche, planerische und finanzielle Verfahren erfolgreich etabliert sind.

- **Verbesserung der Straßenraumgestaltung - Baumstarke Stadt**

Der Straßenraum in der Altstadt und den Vorstadtbereichen weist bisher nur vereinzelt Baumbestand auf, bietet aber in Teilbereichen aufgrund des vorhandenen Querschnitts Handlungsspielräume für grünordnerische Aufwertungsmaßnahmen. Die Stadtverwaltung Altenburg sollte bei künftigen Maßnahmen zur Straßenraum- sowie Platzgestaltung verstärkt auf die Einordnung von Straßenbäumen achten. Die Finanzierung der Bäume könnte durch Sponsoring bzw. Baumpatenschaften erbracht werden (Motto: Baumstarke Stadt Altenburg).

Entwicklungsziel:

**»LÄRMREDUZIERTER INNENSTADT« -  
VERKEHRSBERUHIGUNG UND VERKEHRSWEGEOPTIMIERUNG**

In Altenburg wurde in der Vergangenheit die historische Stadtstruktur glücklicherweise nicht dem autogerechten Straßenausbau geopfert. In den letzten Jahren ist die Verkehrsberuhigung der Altstadt weit vorangeschritten. Die Vorstädte dahingegen sind stärker als die Altstadt von Lärmbelastungen entlang der Hauptverkehrsstraßen betroffen. Mit der geplanten weiteren Stärkung und Aufwertung der Innenstadt insbesondere als Wohnstandort und dem damit erhofften Zuzug von Bewohnern wird auch ein steigender Bedarf an quartiersnahen Parkmöglichkeiten sowie einer vereinfachten Verkehrsführung einhergehen. Zudem soll die Altenburger Altstadt weiter als fußgänger- und radfahrerfreundliche Innenstadt und im Hinblick auf die alternde Bevölkerung auch als barrierefreie Innenstadt profiliert werden.

Schlüsselmaßnahmen:

° **Optimierung der Verkehrsführung**

Aufgrund des Durchgangsverkehrs sind die Anwohner der Hauptverkehrsstraßen und Magistralen starken Verkehrs-, Lärm- und Emissionsbelastungen ausgesetzt. Der Sanierungsgrad entlang dieser Straßen ist im stadtweiten Vergleich als schlechter einzustufen. Es droht der weitere Verfall dieser städtebaulich bedeutsamen Raumkanten und Wohnstandorte, insbesondere entlang folgender Straßen: Kanalstraße, Gabelentzstraße, Rosa-Luxemburg Straße, Am kleinen Teich, Am Steinweg, Dr. Wilhelm-Külz-Straße; Puschkinstraße; Johannisstraße, Johannisvorstadt, Schmöllnschen Straße, Teichstraße und Wallstraße. Eine deutliche Minimierung bzw. Vermeidung des innerstädtischen Durchgangsverkehrs und damit eine Verbesserung der Entwicklungschancen entlang der genannten Hauptverkehrsstraßen kann nur durch Fertigstellung der westlichen Umgehungsstraße und durch Optimierung der innerstädtischen Verkehrsführung erzielt werden. Das weit verzweigte innerstädtische Einbahnstraßensystem führt zu zusätzlichem Verkehr durch längere Wege (Ziel- und Quellverkehr), zu unnötigen Suchfahrten und zu einer schlechten Orientierung für Ortsunkundige wie z.B. Touristen. Die bestehende Einbahnstraßen-Regelung sollte deshalb insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Wegstrecken und zusätzlichen Lärm- und Emissionsbelastung überprüft und ggf. den veränderten Verkehrserfordernissen angepasst werden. In diesem Zusammenhang sollten auch die Lücken im Rad- und Wegenetz geschlossen werden und bei der Umgestaltung der Straßenräume auf die Einordnung von Radwegen geachtet werden.

° **Ruhender Verkehr – Quartiersparkplätze**

Der mittlerweile zum Wohnstandard zählende sichere und möglichst kostenfreie PKW-Stellplatz stellt ein entscheidendes Auswahlkriterium für die individuelle Wohnortentscheidung dar und ist oft einer der Gründe, warum sich viele Mieter bei ihrer Wohnungssuche gegen die Innenstadt entscheiden.

Im Zuge der geplanten temporären und langfristigen Nutzungszuführung innenstadtnaher Brachflächen und Baulücken sollte daher auch dem steigenden Bedarf nach quartiersnahen Parkplätzen für Bewohner, Konsumenten und Besucher Rechnung getragen werden. Aufgrund des besonders wertvollen städtebaulichen Ensembles der Altenburger Innenstadt sollte eine ansprechende Gestaltung der Parkplätze Pflicht sein. Dies betrifft zum einen die Wahl geeigneter Baumaterialien, zum anderen die Begrünung der Flächen und die Akzentuierung der historischen Raumkanten. Der Block zwischen Spiegelstraße und Moritzstraße sowie der Bereich südlich der Teichstraße sind dafür potentielle Flächen.

Entwicklungsziel:

**»DIE ALTENBURGER ALTSTADT – DAS LEBENSWERTE, STÄDTISCHE VERSOR-  
GUNGSZENTRUM MIT REICHHALTIGEN KULTURELLEN UND SOZIALEN ANGE-  
BOTEN FÜR DIE GESAMTSTADT UND DIE UMGEBUNG«**

Die Stadt Altenburg erbringt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bereits jetzt zahlreiche Dienstleistungen für das Umland. Viele bedeutende Einrichtungen, wie z.B. das Theater sind in der Innenstadt beheimatet. Im Zuge des weiteren Schrumpfungsprozesses und bei gleichzeitiger Überalterung der Bewohnerschaft gilt es einerseits die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und kulturellen Angebote im Zentrum zu stärken und langfristig zu sichern, andererseits Defizite, etwa im Bereich der sozialen Infrastruktur (Pflege- und Alteneinrichtungen) zu beseitigen.

Schlüsselmaßnahmen:

° **Stabiler Funktionsmix**

In der Altenburger Altstadt wurde über Jahrhunderte gewohnt, gearbeitet und Handel getrieben. Entlang der innerstädtischen Plätze, der Fußgängerzone und der innerstädtischen Magistralen (Johannstraße, Sporenstraße, am Kornmarkt und an der Baderei) ist auch heute der Funktionsmix noch vorhanden, wenn auch zum Teil in sehr abgeschwächter Form. Der Erhalt und die Weiterqualifizierung dieser Mischnutzung, bestehend aus Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Wohnen ist von großer Bedeutung für eine attraktive und lebendige Innenstadt. Durch eine zielgerichtete Förderung und ein komplementäres Standortmarketing könnten bestehende Versorgungseinrichtungen, Geschäfte und Betriebe am Standort gebunden und neue Arbeitsplatzangebote geschaffen werden. Die Selbstorganisation der Händler sollte von Seiten der Stadtverwaltung weiter unterstützt und neue Formen der Partnerschaft z.B. Business Improvement Districts (BID) erprobt werden. Im Zuge der demografischen Veränderung der Bevölkerungs- und der Altersstruktur sollte das Nahversorgungsangebot gesichert und differenziert (z.B. für ältere Menschen) ausgebaut werden.

° **Altstadt-Bonus**

Die Stadtverwaltung sollte über weitere, innovative Anreize für die Neuansiedlung von Handels- und Gewerbetreibenden sowie für den Zuzug von Bewohnern aus den Rückbaugebieten des Stadtumbaus nachdenken. So wäre z.B. ein „Altstadt-Bonus“ denkbar, der als Pro-Kopf-Prämie für die Schaffung neuer Arbeitsplätze bzw. als steuerlicher Anreiz (Reduzierung der Gewerbesteuer) ausgestaltet sein könnte. Denkbar wäre auch ein Kinderbonus für junge Familien bzw. ein Umzugsbonus zur Lenkung der innerstädtischen Zuwanderung aus den Rückbaugebieten des Stadtumbaus.

° **Reichhaltiges kulturelles Angebot –  
reizvoll für Altenburger, Gäste und Touristen**

Altenburg zeichnet sich durch seinen außergewöhnlichen Bestand an architektonisch wertvollen Bauwerken, seine bewegte Geschichte und seine reichhaltige Kultur aus. Die Voraussetzungen für den Tourismus stimmen in Altenburg. Die Stadt muss das reichhaltige kulturelle und touristische Angebot, mit dem Ziel des langfristigen Erhalts der Angebotsvielfalt, weiter unterstützen. Um das zu erreichen, muss auch zukünftig der Erhalt der historischen Bausubstanz, des geschichtlichen Erbes sowie der Kulturangebote eine wesentliche Rolle bei der Bereitstellung von öffentlichen Finanzmitteln und in der städtebaulichen Entwicklung spielen. Andererseits muss Altenburg noch stärker mit seinen Pfunden wuchern. Dazu bedarf es einer zukunftsorientierten Vermarktungsstrategie, welche mit den wichtigsten lokalen Akteuren der Wirtschaft, des Tourismus und der Zivilgesellschaft erarbeitet werden soll.

**3.3.2 UM- UND RÜCKBAU:  
»EINE NUMMER KLEINER – GESUNDSCHRUMPFEN«**

Bereits das InSek Wohnen 2003 hat herausgestellt, dass sich die Um- und Rückbaugebiete schwerpunktmäßig in den Großwohnsiedlungen Altenburg-Nord und Südost befinden. Hinzu kamen Kauerndorf sowie vereinzelte Splitterstandorte in der Nordvorstadt, im Stadtbezirk Ost und in der Südvorstadt.

Durch das InSek Wohnen 2009 werden diese Aussagen im Kern bestätigt und Stadtumbauegebiete räumlich verortet. Das Um- und Rückbauegebiet Südost wird flächenmäßig in südöstlicher Richtung erweitert, um einen größeren Suchraum für die erforderlichen Um- und Rückbaumaßnahmen zur Verfügung zu haben.

Die vorliegende gesamtstädtische Strategie für einen sozial und wirtschaftlich vertretbaren Um- und Rückbau basiert auf den Erkenntnissen der erarbeiteten Analysen, der aktiven Beteiligung der Arbeitskreises InSek Wohnen 2009, den Ergebnisse der bilateralen Gespräche mit der SWG, der AWG und der WAG und den Versorgungsunternehmen EWA und ASA. Darüber hinaus hat das Referat Stadtplanung den Arbeits- und Abstimmungsprozess aktiv unterstützt und befördert.

Im Rahmen der Erarbeitung des InSek Wohnen 2009 wurde unter dem Stichwort »das Niveau halten« die Stabilisierung der heutigen Leerstandsquote von 19% minus X als Ziel fokussiert. Wie bereits in Kap. 3.2.3 dargestellt, ist bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bis zum Jahr 2020 ein Rückbau in der Größenordnung von bis 5.000 Wohneinheiten erforderlich, um dem wachsenden Wohnungsüberschuss entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu auf heutigem Niveau stabilisieren können.

Wohneinheiten in Um- und Rückbauegebieten

Altenburg-Nord	4.866 WE
Südost/Südvorstadt	2.760 WE
Kauerndorf	305 WE
Splitterstandorte_Ost/Südvorstadt	209 WE
Rückbaupotential	8.140 WE

Die in der gesamtstädtischen Strategie räumlich verorteten Stadtumbauegebiete bieten nach städtebaulichen und stadträumlichen Gesichtspunkten ca. 8.100 Wohneinheiten an, die zurückgebaut werden können. Die Leerstandsquote würde in diesem Fall von 19% auf 4% sinken. Damit kann Altenburg zumindest quantitativ auf einen ausreichenden Gebäudebestand zugreifen, um den erforderlichen Rückbau unter Berücksichtigung sozialer, wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Rahmenbedingungen zu bewerkstelligen.

Wenngleich das InSek Wohnen 2009 den für den Um- und Rückbau zur Verfügung stehenden Gebäudebestand größer fasst, als rechnerisch erforderlich, stellt der Rückbau von 5.000 Wohneinheiten für Altenburg eine enorme Herausforderung dar.

Aus diesem Grund werden Entwicklungsziele und Schlüsselmaßnahmen im Sinne von allgemeinen Handlungsgrundsätzen zunächst prinzipiell erläutert:

Entwicklungsziel:

**»RÜCKBAU VON AUßEN NACH INNEN/SCHRUMPFEN VOM RAND«  
MIT DEM ZIEL DES LANDSCHAFTSGEWINNS**

Schlüsselmaßnahmen:

- Koordinierter Gebäudeabbruch von außen und Vergrößerung der grünen Ränder
- Öffnen des Stadtteils zur Landschaft/Definieren neuer Stadtgrenzen
- Räumliche Konzentration der Gebäudeabbrüche zur Vermeidung hoher Kosten im Bereich der Erschließung und der technischen Infrastruktur
- Anpassung der Verkehrsinfrastruktur auf die schrumpfenden Bedarfe

Entwicklungsziel:

**»ENTDICHUNG« - QUALIFIZIERUNG UND STÄRKUNG VON ZU  
ERHALTENDEN URBANEN KERNEN**

Schlüsselmaßnahmen:

- Gewährleistung eines sozial und wirtschaftlich verträglichen Rückbaus
- differenzierter Rückbau/Teilrückbau problematischer Gebäude und Gebäudeeinheiten
- Auflösen eventueller Spannungsfelder aufgrund zu geringer Gebäudeabstände
- bedarfsorientierter Erhalt wichtiger sozialer und kultureller Einrichtungen und Treffpunkte

Entwicklungsziel:

**»VERBESSERUNG DER WOHNUMFELDQUALITÄTEN«**

Schlüsselmaßnahmen:

- Schaffung von wohngebäudebezogenen oder gemeinschaftlichen Freiflächen
- Ausbildung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freianlagen, die Anwohnern zur Naherholung dienen/ggf. Ausweitung von öffentlichen Freiflächen im Außenring
- Schaffung von Grünverbindungen zur Gliederung und Verzahnung von Stadt und Landschaftsraum

Entwicklungsziel:

**»VERBESSERUNG DER IMAGEBILDUNG«**

Schlüsselmaßnahmen:

- Förderung eines positiven Images des Stadtteils/Verbesserung der Außenwirkung
- Förderung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil
- Verbesserung der Nachbarschaften/Hinlenken von Mietern aus anderen Bereichen der Siedlung

### **3.3.3 WEITERFÜHRENDE MAßNAHMEN ZU DEN UM- UND RÜCKBAUGEBIETEN - DIE GEBIETE IM EINZELNEN**

Die in Kapitel 3.3.2 genannten Entwicklungsziele und Schlüsselmaßnahmen dienen als Handlungsgrundsätze und definieren den inhaltlichen Rahmen für die zukünftigen Um- und Rückbauaktivitäten in Altenburg.

Die städtebauliche, landschaftsarchitektonische und bauliche Ausformung dieser Leitgedanken kann und muss dabei durchaus verschiedene Lösungen beinhalten. Innerhalb der Arbeitsgruppe InSek Wohnen 2009 gab es Konsens über die grundsätzliche Ausrichtung der Stadtumbaupolitik. Einvernehmen konnte erzielt werden über die räumliche Verortung der Stadtumbaubereiche, die erforderliche Rückbauquote und die Doppelstrategie »Innenstadt stärken« und »Eine Nummer kleiner – Gesund schrumpfen«.

Zum Teil existierten jedoch beachtliche Auffassungsunterschiede hinsichtlich der Umsetzungsstrategie, insbesondere bei in der Frage, wie und in welchen zeitlich gestaffelten Schritten der Um- und Rückbau in den Plattenbaugebieten räumlich verortet und umgesetzt werden kann.

Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgend vorgestellten Überlegungen zum Um- und Rückbau von Altenburg-Nord und Südost als »Diskussionsbeiträge« zu verstehen, die vor allem das Ausmaß, die räumliche Dimension und das Verhältnis von zu erhaltenden Kernbereichen und den Rückbaubereichen aufzeigen. Darüber hinaus wird mit diesen Planungen das erste Mal dargestellt, wie sich die Rückbaulast zeitlich gestaffelt, d.h. mittelfristig - bis 2015 und langfristig - bis 2020 auf die Um- und Rückbaugebiete der Gesamtstadt verteilen kann.

#### **3.3.3.1 STADTUMBAUGEBIET ALTENBURG-NORD**

Das Stadtum- und Rückbaugebiet Altenburg-Nord liegt an der Kauerndorfer Allee und wird durch die Zeitzer Straße im Westen, die Otto-Dix-Straße im Osten und die Siegfried-Flack-Straße im Norden begrenzt. Auf einer Fläche von ca. 98,5 ha weist das Plattenbaugebiet einen Bestand von ca. 4.900 Wohneinheiten auf.

Durch die distanzierte Lage des Gebietes oberhalb des Deutschen Baches, das mangelhafte Image und die rasanten Einwohnerverluste kristallisiert sich Altenburg-Nord im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts als der prioritäre Stadtumbauschwerpunkt heraus. Die bisweilen geäußerte Meinung, Altenburg-Nord vollständig zurückzubauen, ist politisch nicht vertretbar und zugleich wirtschaftlich und sozial in hohem Maße unverträglich.

Altenburg-Nord soll in Zukunft als ein durchgrünter, gut versorgter und gut an die Innenstadt angebundener, jedoch als ein in seiner Größe deutlich reduzierter Stadtteil bestehen bleiben.

Die in Altenburg-Nord vorhandenen sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sollen bedarfsgerecht angepasst und erhalten bleiben. Der in der Nachbarschaft liegende Wohnungsbestand soll ebenfalls erhalten bleiben. Auf diese Weise bildet sich für das Plattenbaugebiet Nord südlich der Albert-Levy-Straße und der Kauerndorfer Allee ein Kernbereich heraus, der über das Jahr 2020 erhalten werden kann. Durch die Qualifizierung und Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume kann ein positiver Imagewechsel von Nord erreicht werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Leerstandsentwicklung in der Stadt Altenburg sind kleinteilige Rückbaumaßnahmen wie die Entdichtung bestimmter Teilbereiche eines Quartiers oder ein Teilrückbau ausgewählter Gebäude nicht ausreichend. Die angespannte Leerstandssituation erfordert nachhaltige und umfassende Rückbaumaßnahmen in einem größeren Umfang.

Im Abstimmung mit den Wohnungsbaunternehmen SWG, AWG und WAG hat sich für Altenburg-Nord eine Einteilung in mittelfristige und langfristige Rückbauhorizonte als sinnvoll erwiesen.

Aus diesem Grund wurde das heutige Stadtgebiet Nord unter sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten differenziert untersucht. Es ergeben sich folgende zeitliche gestaffelte Um- und Rückbaubereiche:

**Altenburg-Nord - mittelfristiger Um- und Rückbaubereich  
Stauffenbergstraße/Siegfried-Flack-Straße/Bonhoefferstraße**

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	42,8 ha
Einwohner	3.188 EW
Bestand	2.151 WE
Leerstand	22%
Sanierungsstand	61% der WE voll saniert

Aktuell besteht für Altenburg-Nord ein Stadtratsbeschluss (Beschluss 652/08) Finanzmittel aus dem Stadtumbau Ost-Pogramm für den Rückbau von Wohnraum im nordwestlichen Bereich der Plattenbausiedlung einzusetzen und keine Zustimmung zum Einsatz von Fördermitteln für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und der Aufwertung von Wohngebäuden in diesen Bereichen zu erteilen. Die ausgewiesene Fläche für den bereits vorbereiteten und laufenden Rückbau stellt einen großen Teilbereich des im Rahmen des InSek Wohnen 2009 identifizierten mittelfristigen Handlungsbereichs dar.

Insgesamt bietet der Bestand in diesem Abschnitt ein Rückbaupotential von ca 2.150 Wohneinheiten. Die durch diesen Bereich ausgewiesenen Gebäude entlang der Stauffenbergstraße, Liebermannstraße und Siegfried-Flack-Straße sowie Bonhoefferstraße und Albert-Levy-Straße sollen flächenhaft zurückgebaut werden. Beim Quartier nördlich der Albert-Levy-Straße lässt sich die Dramatik des dringenden Handlungsbedarfs erkennen, da auch Bestände mit einem guten Sanierungsstand für das Erreichen des Ziels in Betracht gezogen werden müssen.

**Altenburg-Nord - langfristiger Um- und Rückbaubereich  
Kauerndorfer Allee/Zeitzer Straße**

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	12,4 ha
Einwohner	1.706 EW
Bestand	976 WE
Leerstand	8%
Sanierungsstand	72% der WE voll saniert

Auch der Gebäudebestand im Teilbereich zwischen Kauerndorfer Allee und Zeitzer Straße soll langfristig zurückgebaut werden. Durch den Rückbau eröffnet sich die Möglichkeit, die Innenstadt über die Niederung des Deutschen Baches mit dem offenen Landschaftsraum zu verbinden.

**Altenburg-Nord - Erhaltungsbereich  
Kauerndorfer Allee/Albert-Levy-Straße**

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	39,3 ha
Einwohner	2.380 EW
Bestand	1.509 WE
Leerstand	17%
Sanierungsstand	89% der WE voll saniert

Um für Altenburg-Nord einen sozial und wirtschaftlich verträglichen Um- und Rückbau zu gewährleisten, ist zu empfehlen, einen Erhaltungsbereich zu definieren, der auch über das Jahr 2020 hinaus Bestand haben kann. Hier konzentrieren sich wichtige soziale und infrastrukturelle Einrichtungen wie zum Beispiel das Ärztehaus am Nordplatz, der Kindergarten Knirpsenland und das Berufsschulzentrum für Gewerbe und Technik. Zusätzlich ist in diesem Bereich mit dem Kaufland ein Nebenzentrum des Einzelhandels vorhanden.

Die Ausweisung des Erhaltungsbereichs erfordert, dass die Wohnquartiere entlang der Albert-Levy-Straße sowie der Elie-Wiesel-Straße für den Zeitraum bis 2020 erhalten bleiben.

Der zu erhaltende Kernbereich übernimmt mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen wichtige Versorgungsfunktionen sowohl auf der Ebene des Stadtquartiers, als auch auf der Ebene der Gesamtstadt. Darüber hinaus ist mit dem Erhaltungsbereich ein kurzfristiges und sozial verträgliches Umlenkungsmanagement für vom Rückbau betroffene Bewohner der umgebenden mittel- und langfristigen Handlungsbereiche möglich.

Vereinzelte Gebäudeabbrüche und Teilrückbau in einer Größenordnung von ca. 100 WE sollten zur Verbesserung der Freiraumqualität genutzt werden. Die dadurch entstehenden wohngebäudebezogenen oder gemeinschaftlichen Freiflächen können den Kernbereich qualitativ aufwerten und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil fördern. Dies kann insgesamt zu einer deutlichen Imageverbesserung des Stadtteils führen.

Im zukünftigen Kernbereich von Altenburg-Nord bietet es sich an, ein Pilotprojekt in Form des individuellen und experimentellen Umbau eines oder mehrerer Plattenbaublöcke zu realisieren. Dafür würde sich das Quartier zwischen der Elie-Wiesel-Straße und der Kauerndorfer Allee eignen. Bei der heute schwierigen Situation ist es wichtig, innovative Projekte zu ermöglichen, um eine positive Außenwirkung auch über die Stadtgrenzen hinaus zu erzielen.



LEERSTANDSANALYSE  
ALTENBURG-NORD

Quellen:  
Stadt Altenburg, Monitoring - Erhebung 12.2007  
Ergänzung Referat Stadtplanung 02.2009

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 0 bis 10 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9ACD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 11 bis 20 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BDB76B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 21 bis 30 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D2B48C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 31 bis 40 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 41 bis 50 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #CD5C5C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 51 bis 60 %</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> &gt; 61 %</li> </ul> | <p>Veränderungen zum Jahr 2002</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>+</b> Verbesserung (22%)<br/>(Reduktion des Leerstandes)</li> <li><b>=</b> ohne Veränderung (41%)</li> <li><b>-</b> Verschlechterung (37%)<br/>(Zunahme des Leerstandes)</li> </ul> |
|---|--|





**Rückbau**  
kurz- und mittelfristig bis 2015  
Potential : 2.151 Wohneinheiten

**möglicher Erhalt des Kernbereichs**  
(Wohnungsbestand 2009 - 1.509 WE)  
für den Zeithorizont bis 2020  
1.409 WE Erhalt / ca. 100 WE Rückbau durch Entdichtung

**Rückbau**  
kurz- und mittelfristig bis 2015  
Potential : 250 Wohneinheiten

**Rückbau**  
langfristig bis 2020  
Potential : 976 Wohneinheiten

**ENTWICKLUNGSSTUFEN  
ALTENBURG-NORD**

<b>möglicher Erhalt</b>		
■ Kernbereich Altenburg-Nord nebeneinander von Aufwertung und punktuell Rückbau (Vertiefungsbereich für eine städtetypische Rahmenplanung)	1.409 WE	
<b>Rückbau</b>		
■ Entdichtung im Kernbereich	100 WE	
■ kurz- und mittelfristig bis 2015	2.401 WE	
■ langfristig bis 2020	976 WE	
	<b>3.477 WE</b>	



Hinweis: Die Ausweisung der Gebiete ist gemäß des  
Stadtratsbeschlusses Nr. 652/08 regelmäßig zu  
überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### 3.3.3.2 STADTUMBAUGEBIET SÜDOST

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde das durch die höchste Alterstruktur gekennzeichnete Um- und Rückbaugesamtgebiet Südost über die Pappelstraße und die Birkenstraße hinweg erweitert. Heute spannt sich das Gebiet von der Käthe-Kollwitz-Straße im Süden bis zur Münsaer Straße im Norden auf. Damit steht der Stadtentwicklung ein größeres Handlungsfeld zur Verfügung. Auf 39,2 ha bietet Südost einen Bestand von ca. 2.760 Wohneinheiten.

Mit dem Abbruch nicht mehr benötigter Wohngebäude soll im Ergebnis des Stadtumbaus ein flächenmäßig verkleinerter und in den Randbereichen aufgelockerter Stadtteil sichtbar werden. Die dafür notwendigen Maßnahmen für Südost setzen erst im langfristigen Zeithorizont an.

#### **Altenburg-Südost - langfristiger Handlungsbereich östlich der Pappelstraße/südlich der Käthe-Kollwitz-Straße**

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	11,0 ha
Einwohner	1.816 EW
Bestand	1.062 WE
Leerstand	10%
Sanierungsstand	92 % der WE voll saniert

Wenngleich diese Maßnahme für einige Akteure des Stadtumbau nur schwer vermittelbar ist, wird es im Sinne einer gesamtstädtischen Verteilung der Rückbauanstrengungen erforderlich werden, auch die Randbereiche von Südost in die Um- und Rückbauplanungen einzubeziehen.

Der heute insgesamt noch gut vermietete Bereich südöstlich der Pappelstraße soll ab dem Jahr 2015 schrittweise und flächenhaft vom Rand aus zurückgebaut werden. Dadurch entsteht entlang der Pappelstraße eine neu definierte Stadtkante mit Blick in die Landschaft. Die flächenhafte Konzentration der Gebäudeabbrüche ermöglicht eine bedarfsgerechte Anpassung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur auf die schrumpfenden Bedarfe. Wie in Altenburg-Nord öffnet sich die Stadt zur Landschaft und schafft neuen öffentlichen Freiraum.

#### **Stadtumbaugebiet Südost – Erhaltungsbereich westlich der Pappelstraße**

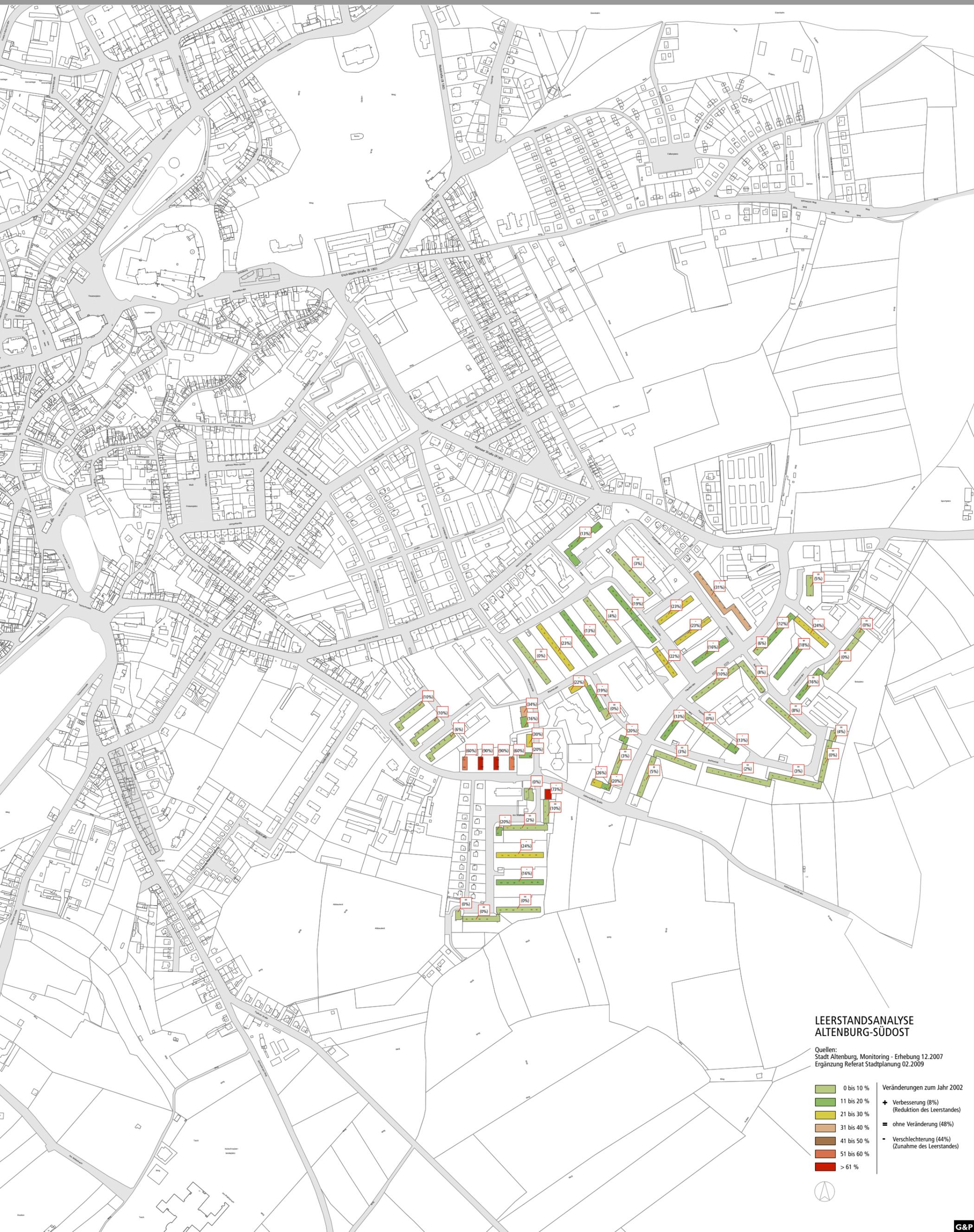
Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

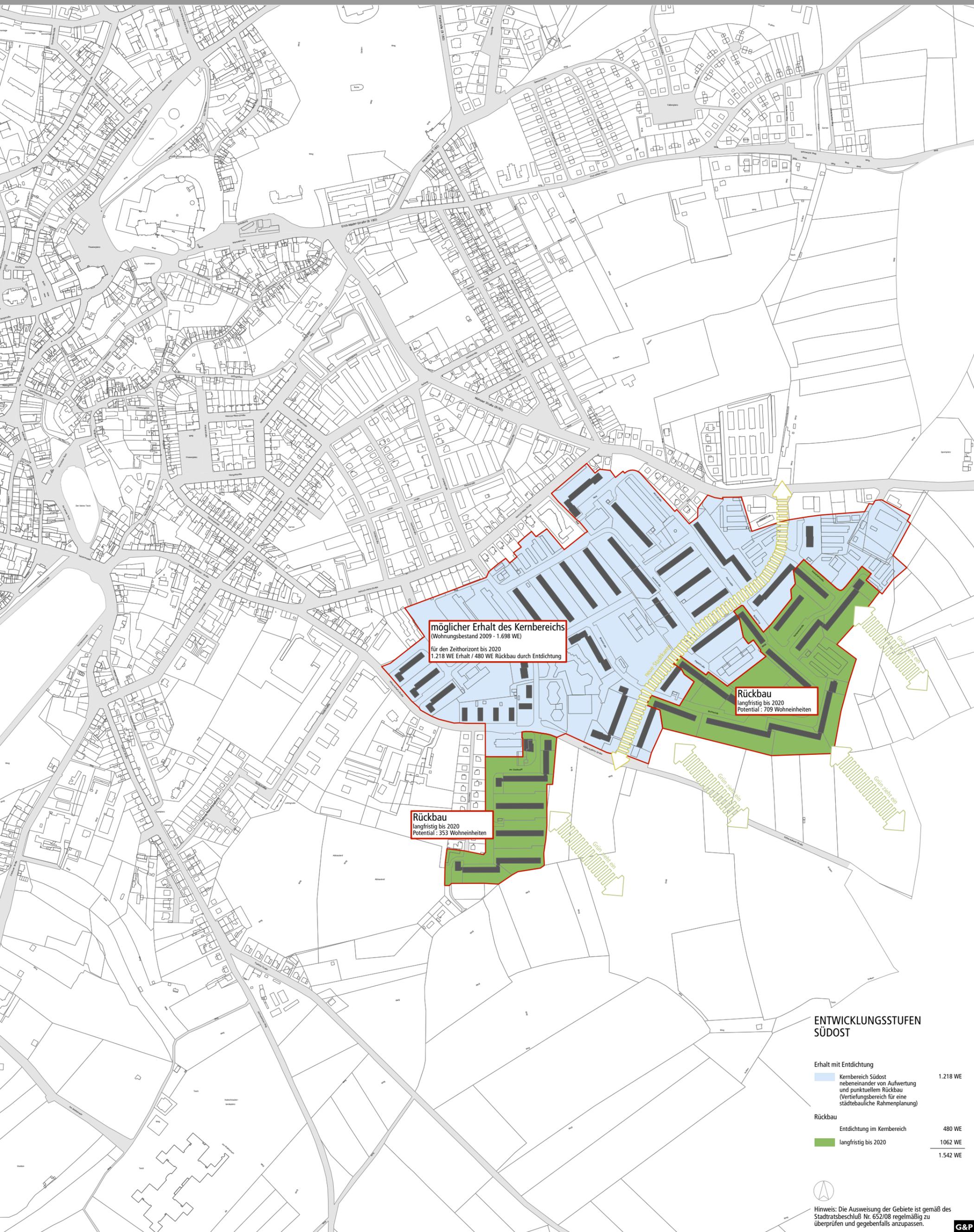
Fläche	28,0 ha
Einwohner	2.516 EW
Bestand	1.698 WE
Leerstand	22%
Sanierungsstand	82% der WE voll saniert

Entlang der Pappelstraße bleibt in Südost ein Kernbereich erhalten, der durch eine zukünftig aufgelockerte Mitte sowie eine zum Rand definierte Bebauung gekennzeichnet ist. Die hier vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise die Grundschule Platanenstraße, das Berufsschulzentrum für Wirtschaft und Soziales oder der Kindergarten Mischka haben quartiersübergreifende Funktionen und begründen den Erhalt dieses Bereichs.

Hier soll nach dem Prinzip der Entdichtung vereinzelter Gebäudeabbruch stattfinden. Dieser Rückbau soll zur freiräumlichen Qualitätsverbesserung und zur Aufwertung der vorhandenen Bebauung genutzt werden. Die erforderliche Rückbauquote im Kernbereich beträgt dabei ca. 480 Wohneinheiten.

Durch das Ausbilden von gemeinschaftlichen Freiräumen wie Mietergärten und informelle Räume für die Quartiersbewohner kann die direkte Wohnumfeldqualität gefördert werden.





**möglicher Erhalt des Kernbereichs**  
(Wohnungsbestand 2009 - 1.698 WE)  
für den Zeithorizont bis 2020  
1.218 WE Erhalt / 480 WE Rückbau durch Entdichtung

**Rückbau**  
langfristig bis 2020  
Potential : 709 Wohneinheiten

**Rückbau**  
langfristig bis 2020  
Potential : 353 Wohneinheiten

**ENTWICKLUNGSSTUFEN SÜDOST**

Erhalt mit Entdichtung	1.218 WE
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kernbereich Südost</li> <li>nebeneinander von Aufwertung</li> <li>und punktuellen Rückbau</li> <li>(Vertiefungsbereich für eine</li> <li>städtbauliche Rahmenplanung)</li> </ul>	
Rückbau	480 WE
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Entdichtung im Kernbereich</li> <li>langfristig bis 2020</li> </ul>	1062 WE
	1.542 WE

Hinweis: Die Ausweisung der Gebiete ist gemäß des Stadtratsbeschlusses Nr. 652/08 regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### 3.3.3.3 STADTUMBAUGEBIET KAUERNDORF – OFFENBURGER ALLEE/EISENBahnSTRaBE

Das Umbaugebiet Kauerndorf liegt entlang der Bahnstrecke Leipzig – Zwickau und wird von einer Hauptverkehrsstraße der Offenburger Allee durchquert. Die zentrumsferne Lage, die schwierige Wohnumgebung und der Bauzustand begründen den schlechten Zustand dieses Gebietes. Ein Erhalt der bestehenden Gründerzeitsubstanz wird als nicht nachhaltig bewertet.

#### Umbaugebiet Kauerndorf – Offenburger Allee/Eisenbahnstraße

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	15,4 ha
Einwohner	429 EW
Bestand	305 WE
Leerstand	26%
Sanierungsstand	53% der WE voll saniert

Eine genaue Aussage über die differenzierte Rückbaumenge ist nur durch eine weitere Planung auf Quartiersebene und eine zielgerichtete Moderation möglich, da die Eigentumsverhältnisse durch überwiegend private Eigentümer gekennzeichnet sind. Auf dieser Ebene müssen diese Planungen schrittweise durch Stadtteilkonzepte vertieft werden, um größere Veränderungen erreichen zu können. Derzeit wird davon ausgegangen, dass aus dem theoretischen Rückbaupotential von 305 WE nur etwa die Hälfte, also ca. 150 WE ein realistisches Rückbauvolumen darstellen.

### 3.3.3.4 UMBAUGEBIETE SPLITTERSTANDORTE

Hierzu werden fünf ausgewählte Standorte ins Auge gefasst, die aufgrund ihrer jetzigen Lage und Struktur als nicht zukunftsfähig gesehen werden und das Stadtbild beeinträchtigen.

Für diese Standorte ist ein vollständiger Rückbau mit einer Entsiegelung und einer extensiven Begrünung vorgesehen. Die neu entstehenden Freiflächen können z.B. für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des BNatSchG herangezogen werden.

#### Umbaugebiet Leipziger Straße 84 – 106

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	0,9 ha
Einwohner	228 EW
Bestand	120 WE
Leerstand	0%
Sanierungsstand	100% der WE voll saniert

#### Umbaugebiet Leipziger Straße/Kauerndorfer Allee

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	2,7 ha
Einwohner	0 EW
Bestand	8 WE
Leerstand	100%
Sanierungsstand	0% der WE voll saniert

### Umbaugebiet Leipziger Straße 26 - 34

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	0,4 ha
Einwohner	0 EW
Bestand	20 WE
Leerstand	100%
Sanierungsstand	0% der WE voll saniert

### Umbaugebiet Leipziger Straße 14 - 22

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	0,3 ha
Einwohner	24 EW
Bestand	25 WE
Leerstand	50%
Sanierungsstand	60% der WE voll saniert

### Umbaugebiet Brauhausstraße

Kennziffern (Quelle: Monitoringdaten Stadt Altenburg 2007)

Fläche	0,3 ha
Einwohner	7 EW
Bestand	30 WE
Leerstand	87%
Sanierungsstand	0% der WE voll saniert

Die fünf Splitterstandorte ergeben zusammen ein Rückbauvolumen von ca. 200 Wohneinheiten. Aufgrund der Tatsache, dass die Bestände zum größten Teil bereits leer stehen, sollte ein Rückbau im mittelfristigen Zeithorizont realisierbar sein. Für den Standort Leipziger Straße 84-106 handelt es sich um sozialen Wohnungsbau. Ein Abbruch kann nur bei einer Aufhebung der bis 2031 geltenden Zweckbindung erfolgen.

### 3.3.4 ZUSAMMENFASSUNG/QUANTIFIZIERUNG DER UM- UND RÜCKBAUMAßNAHMEN

In der Summe überschreiten die beschriebenen Um- und Rückbaugebiete leicht das angestrebte maximale Rückbauvolumen von 5.000 Wohneinheiten.

Mit der durch den geplanten Rückbau erreichten Leerstandsquote von 18% würde die Stabilisierung des Leerstandes nicht nur erreicht werden, die gesamtstädtische Leerstandssituation würde sich sogar leicht verbessern. Dies belegt die grundsätzliche Realisierbarkeit der aufgezeigten Um- und Rückbauvorhaben. Die formulierten Vorschläge zum Um- und Rückbau sollen einen Rahmen für die Umsetzung der Maßnahmen aufzeigen.

An dieser Stelle ist grundsätzlich herauszustellen, dass es für alle Akteure des Stadtumbaus erforderlich sein wird, detaillierte, untereinander abgestimmte Planungen und Konzepte zu erstellen, um genaue Rückbaumaßnahmen zu identifizieren, zu quantifizieren und mit Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel umzusetzen.

potentielles Rückbauvolumen in den Um- und Rückbaugebieten

	mittelfristig bis 2015	langfristig bis 2020	gesamt
Altenburg-Nord	2.501 WE	976 WE	3.477 WE
Südost	480 WE	1.062 WE	1.542 WE
Kauerndorf		150 WE	150 WE
Splitterstandorte	209 WE		209 WE
Rückbaupotential	3.190 WE	2.188 WE	5.378 WE
Leerstandsquote	19%	18%	

Die Rückbauvorschläge machen deutlich, wie weit der bisherige Abriss (Altenburg-Nord ca. 1.350 WE mit Mitteln des Stadtumbaus) und das rechnerisch abgeleitete Rückbauerfordernis auseinander liegen. Es ist zu vermuten, dass dies v.a. auch Ausdruck der eingeschränkten Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer ist. Diese hängt unter anderem von externen Faktoren wie Verfügbarkeit von Fördermitteln, Mieterschutz oder der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe ab.

Die aktuelle Landes- und Förderpolitik schränkt die Handlungsfähigkeit der beteiligten Eigentümer ein. Dadurch bleibt speziell den Wohnungsgesellschaften nichts anderes übrig als vorerst in »Wartestellung« zu gehen. Die grundsätzliche Gefahr besteht darin, dass ein »Umkippen« in den Plattenbaugebieten eintreten könnte: leerstehende ungenutzte Gebäude, erhöhte Kriminalität und ein sozial schwaches Mieterklientel verschlechtern das Image des Quartiers und beeinträchtigen darüber hinaus auch das Ansehen der Gesamtstadt. Vor diesem Hintergrund müssen Programme gefunden werden, durch die die beteiligten Eigentümer bei der Umsetzung der Um- und Rückbaumaßnahmen verlässlich unterstützt werden. Die Innenstadt bietet bereits heute eine alternative Wohnlage zu den Rückbaugebieten an. Der Bestand von 490 sanierten leer stehenden Wohnungen könnte sofort bezogen werden. Des weiteren stehen 740 leer stehende Wohneinheiten zur Verfügung, die noch zu sanieren oder ohne Handlungsbedarf sind. Weitere ca. 140 Wohneinheiten bieten sich für eine Bebauung mit individuellem Wohnungsbau an. Mit einer weiterhin so aktiven Sanierungstätigkeit kann die Innenstadt zukünftig für ca. 2.600 Einwohner ein neues urbanes zu Hause bereitstellen. Durch die Berechnung wird deutlich, dass das Potential der Innenstadt in Verbindung mit dem prognostizierten Einwohnerverlust ausreichend sein wird, um die durch den Rückbau betroffenen Bewohner aufzufangen. Ein Ausweichen auf Neubaustandorte auf der grünen Wiese außerhalb der urbanen Stadtgrenzen ist daher nicht zwingend notwendig. Die vorgeschlagene Doppelstrategie »Innenstadt stärken« und »Eine Nummer kleiner – Gesundshrumpfen« beschreibt daher einen guten Lösungsansatz für die Bewältigung der demographischen Probleme in Altenburg.



**Prognose**

Durchschnitt

- laut statistischen Jahrbuch 2008
- Annahmen das alle Bezirke sich gleich entwickeln
- 2020 ca. 31.550 Einwohner

Trend

- Fortschreibung der aktuellen Entwicklung von 2001 bis 2008
- Verlust von ca. 550 EW pro Jahr
- Leerstand wächst weiter um ca. 290 WE pro Jahr an
- 2020 ca. 29.200 Einwohner

**Szenario**

„Kollaps - Stillstand ist Rückschritt?“

- 2020 ca. 35% Leerstand
- 20% weniger Einwohner auf einer vergrößerten Siedlungsfläche
- unrentable Versorgungsnetze
- Schwächung der Innenstadt mit negativen Auswirkungen auf Gesamtstadt
- Stadtplanung kann nur reagieren und läuft der realen Entwicklung hinterher
- Zersiedlung wird durch Ausweisung vorhandener Neubaustandorte verstärkt
- Bedeutungsverlust der Stadt Altenburg

„Stabilisierung - das Niveau halten“

- Stabilisierung der heutigen Leerstandsquote von 19%
- Schwerpunktsetzung erforderlich
- Definition von parallelen Wachstums- bzw. Schrumpfsstrategien
- unterschiedliche Entwicklung in den einzelnen Bezirken
- aktive Lenkung durch Stadtplanung erforderlich
- Neubaugrundstücke nur im Innenstadtbereich sinnvoll
- gemeinsamer Konsens mit dem Arbeitskreis über das Verfolgen dieses Szenarios

**Doppelstrategie**

**Strategie**

Aufwertung : "Innenstadt stärken"

- Sanierung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und Gestaltung der Blockinnenbereiche
- Stärkung des städtebaulichen Gefüges durch temporäre bzw. langfristige Gestaltung und Nutzung innerstädtischer Baulücken und Brachflächen
- Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Wohnangebotes um neue Wohnformen, insbesondere für junge Familien und Senioren
- Stärkung vorhandener bzw. Schaffung neuer Angebote der sozialen Infrastruktur in der Innenstadt

Rückbau : "Eine Nummer kleiner - Gesund schrumpfen"

- Räumliche Konzentration des Gebäuderückbaus auf die Stadtbezirke Nord und Südost sowie auf Kauernsdorf und einzelne Splitterstandorte
- Minimierung weiterer Abrissmaßnahmen in der Altstadt und den angrenzenden historischen Stadtvierteln (nur nach Einzelfallprüfung oder im Zuge von Blockentkernungen)
- Reduzierung der gesamtstädtischen Neubaugrundstücke und Konzentration auf die Innenstadt (Lückenschließung)
- Aktive Unterstützung der Bevölkerung in den Rückbaugebieten bei der Suche nach adäquatem Wohnraum (Umlenken in die Innenstadt)

**Entwicklungsziele / Schlüsselmaßnahmen**

Der baukulturellen Wertigkeit und der hohen Bedeutung der Innenstadt für alle Altenburger angemessen, wird der Schwerpunkt der Stadtentwicklung auf die Stärkung der Innenstadt im Sinne eines Gesamtensembles bestehend aus Altstadtkern und gründerzeitlichen Vorstädten.

- Erhalt des baukulturellen Erbe - Weiterführung der Sanierung erhaltenswerter historischer Bausubstanz sowie Erhalt des historischen Innenstadtgrundrisses
- Wohnen für Jedermann - Erweiterung des vorhandenen innerstädtischen Wohnangebotes um neue Wohnformen, insbesondere für junge Familien und Senioren
  - Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen im Altbau
  - Mein Eigentum im Zentrum
  - Wohnen im Zentrum für den schmalen Geldbeutel
  - Single-Wohnungen
- Attraktives Wohnumfeld - baumstarke Stadt
  - Erhöhung des Anteils öffentlicher Frei- und Grünflächen
  - Qualifizierung der Blockinnenbereiche durch Entkernung
  - Angebot temporärer Zwischennutzungen schaffen
  - Verbesserung der Straßen und Platzgestaltung - baumstarke Stadt
- Lärmreduzierte Innenstadt - Verkehrsberuhigung und Verkehrswegeoptimierung
  - Optimierung der derzeitigen Verkehrsführung
  - Ruhender Verkehr - Quartiersparkplätze
- Die Altenburger Altstadt - das lebenswerte, städtische Versorgungszentrum mit reichhaltigen kulturellen und sozialen Angeboten für die Gesamtstadt und die Umgebung
  - Stabiler Funktionsmix
  - Innenstadt-Bonus
  - Reichhaltiges kulturelles Angebot - Reizvoll für Altenburger, Touristen und Gäste

Um dem zukünftigen Wohnungsüberschuß entgegenwirken zu können ist bis zum Jahr 2020 ein Rückbau von 5.000 Wohneinheiten notwendig. Damit ist ein Erreichen des Ziels, die 19% Leerstand zu halten, möglich.

- Rückbau von Außen nach Innen
  - Schrumpfen der Siedlung mit dem Ziel des Landschaftsgewinns
  - Koordinierter Gebäudeabbruch von Außen und Vergrößerung der grünen Ränder
  - Öffnen des Stadtteils zur Landschaft/Definieren neuer Stadtgrenzen
  - Räumliche Konzentration der Gebäudeabbrüche zur Vermeidung hoher Kosten im Bereich der Versorgung und der technischen Infrastruktur
  - Anpassung der Verkehrsinfrastruktur auf die schrumpfenden Bedarfe
- Entdichtung, Qualifizierung und Stärkung von zu erhaltenden urbanen Kernen
  - Gewährleistung eines sozial und wirtschaftlich verträglichen Rückbaus differenzierter Rückbau/Teilrückbau problematischer Gebäude und Gebäudeeinheiten
  - Auflösen eventueller Spannungsfelder aufgrund zu geringer Gebäudeabstände
  - bedarfsorientierter Erhalt wichtiger sozialer und kultureller Einrichtungen und Treffpunkte
- Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten
  - Schaffung von wohngebäudebezogenen, halbprivaten oder gemeinschaftlichen Freiflächen
  - Ausbildung von quartiersbezogenen öffentlichen Grün- und Freianlagen, die Anwohnern zur Naherholung dienen/ggf. Ausweitung von öffentlichen Freiflächen im Außenring
  - Schaffung von Grünverbindungen zur Gliederung und Verzahnung von Stadt und Landschaftsraum
- Verbesserung der Imagebildung
  - Förderung eines positiven Images des Stadtteils/Verbesserung der Außenwirkung
  - Förderung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil
  - Verbesserung der Nachbarschaften/Hinlenken von Mietern aus anderen Bereichen der Siedlung

## **4.0 AUSBLICK/WEITERE ARBEITSSCHRITTE**

### **4.1 BESCHLUSSFASSUNG/ÖFFENTLICHKEITSARBEIT**

Bei der Erarbeitung des InSek Wohnen 2009 konnte auf bereits erprobte Kooperationsformen aufgebaut werden. Der Arbeitskreis InSek Wohnen, dem alle wichtigen Akteure des Stadtumbaus angehören, bestand bereits bei der Erarbeitung des InSek Wohnen 2003. Die Mitglieder des Arbeitskreises, insbesondere die großen Wohnungseigentümer, die Versorgungsunternehmen, die verschiedenen Bürgervereine und die Vertreter der Stadtverwaltung haben den Diskussions- und Abstimmungsprozess entscheidend geprägt und gestaltet.

Unter Federführung des Referates Stadtplanung wurden die unterschiedlichen Szenarien für die Entwicklung der Stadt Altenburg, das gesamtstädtische Planungskonzept sowie die detaillierten Vorschläge für den Um- und Rückbau von den Plattenbaugebieten Altenburg-Nord und Südost ausführlich besprochen und erörtert. Die großen Wohnungsunternehmen (SWG, AWG, WAG) sowie die Vertreter von Haus und Grund (HWG Altenburg e.V.) haben darüber hinaus an den Konzepten für die Plattenbaustandorte direkt mitgewirkt.

Das InSek Wohnen 2009 wurde nach der dritten Planungswerkstatt innerhalb der Stadtverwaltung gründlich geprüft. Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden bewertet, abgewogen und in die Konzeption eingearbeitet. Die vorliegende Fassung soll im August 2009 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Parallel zur Beschlussfassung durch den Stadtrat ist zu empfehlen, die Inhalte des InSek Wohnen 2009 für interessierte und betroffene Bürger, Stadtteilvereine und andere Interessengruppen aktiv und offensiv zu vermitteln. Damit soll gesichert werden, dass deren Hinweise und Bedenken in das Konzept und die daran anschließenden Planungen einfließen. Dies kann über Pressemitteilungen und gezielte Bürgerinformationsveranstaltungen erfolgen. Die im Rahmen der Projektbearbeitung entstandenen Karten können dabei als Ausstellungstafeln genutzt werden. Der damit begonnene Prozess der Öffentlichkeitsarbeit sollte später bei den differenzierteren Rahmenplanungen fortgesetzt werden.

### **4.2 FORTSETZUNG DES MONITORING**

Die Stadt Altenburg hat seit dem Jahr 2006 begonnen, den Gebäudebestand für das gesamte Stadtgebiet systematisch zu erfassen und zu beobachten. Damit ist es dem Referat Stadtplanung gelungen, ein sehr differenziertes und leistungsfähiges System der Raumbewachung zu entwickeln.

Mit Hilfe des gebäudescharfen Monitorings war es im Rahmen der Erarbeitung des InSek Wohnen 2009 erstmals möglich, Stadtentwicklungsstrategien zu erfassen und zu kontrollieren. Sich abzeichnende positive und negative Trends und sich zuspitzende Problemlagen konnten auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen (Gesamtstadt, statistischer Bezirk, Block, Straße und Einzelgebäude) mit überschaubarem Aufwand identifiziert und räumlich dargestellt werden.

Wenngleich mit der jährlichen Datenpflege eine anspruchsvolle und verantwortungsvolle Leistung verbunden ist, die es auch personell abzusichern gilt, ist der Stadt Altenburg sehr zu empfehlen, das Monitoring auf dem qualitativ hohen Niveau fortzusetzen, um die tatsächlichen Veränderungen in den einzelnen Stadtgebieten zu erfassen und quantifizieren zu können. Durch eine professionelle Fortschreibung der Daten können Unsicherheiten und Prognoserisiken deutlich verringert werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Monitorings ist das System in Bezug auf einzelne Indikatoren, z.B. die differenzierte Darstellung des Wohnungs- und Gewerbeleerstandes mit überschaubarem Aufwand zu optimieren.

### 4.3 DIALOG MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die in der Fortschreibung des InSek Wohnen 2009 getroffenen Aussagen zur gesamtstädtischen Stadtumbaustategie sind mit dem Arbeitskreis InSek Wohnen abgestimmt. Auch die vom Um- und Rückbau in besonderer Weise betroffenen Wohnungsunternehmen SWG, AWG und WAG haben der Gesamtkonzeption zugestimmt. Die für den Stadtumbau vorgesehenen Stadtteile sind in dem Plan Stadtumbaugebiete dargestellt. Auffassungsunterschiede gibt es in Hinblick auf die detaillierteren Vorschläge zur Umsetzung der Um- und Rückbaumaßnahmen innerhalb der Plattenbaugebiete Altenburg-Nord und Südost.

Gerade die privaten Wohnungsunternehmen AWG und WAG haben signalisiert, dass sie vor dem Hintergrund der aktuellen Förderpolitik wirtschaftlich zum Teil nicht in der Lage sind, sich kurz- und mittelfristig an den Anstrengungen des Um- und Rückbaus zu beteiligen. Gleichwohl erkennen Sie die Notwendigkeit einer abgestimmten Vorgehensweise an.

Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, die begonnenen positiven Gespräche mit der SWG, der AWG und der WAG fortzusetzen und auch das Versorgungsunternehmen Energie- und Wasserversorgung Altenburg GmbH (EWA) sowie die Altenburger Städtische Abwasserentsorgung (ASA) in den Dialog einzubinden.

Zielsetzung ist es, eine gemeinsame, zeitlich gestaffelte Strategie für den Um- und Rückbau in Altenburg-Nord und Südost zu erarbeiten, auf deren Grundlage für die beiden Plattenbaugebiete landschaftsarchitektonisch/städtebauliche Ideen und Konzepte erarbeitet werden. Es wird vorgeschlagen, mit einem Planungsverfahren für das Plattenbaugebiet Altenburg-Nord zu beginnen, da hier der kurz- und mittelfristige Handlungsbedarf besonders hoch ist.

Bei den Aufgabenstellungen ist in besonderer Weise herauszuarbeiten, dass Um- und Rückbau nicht in jedem Fall mit Abriss gleichzusetzen sind. Vielmehr ist unter Beachtung der erforderlichen Rückbauquoten (vgl. Kap. 3.1.3) darzustellen, wie die zu erhaltenden Kernbereiche aufgewertet werden können und sich mit dem angrenzenden Landschaftsraum verzahnen.

### 4.4 WEITERFÜHRENDE PLANUNGEN

Bei der Fortschreibung des InSek Wohnen legt die Stadt Altenburg besonderen Wert auf das Themenfeld Wohnen. Dieses wurde auf Grundlage der aktuellen Monitoringdaten und der demografischen Entwicklungsprognosen umfassend in allen Teilaspekten untersucht. Gleichwohl beeinflussen eine Fülle weiterer Aspekte wie Wirtschaft, Verkehr, Bildung, Kultur oder Freiraumentwicklung den Prozess einer nachhaltigen Stadtentwicklung in erheblichem Maß. Diese Themen wurden innerhalb der Fortschreibung des InSek Wohnen 2009 angeschnitten, jedoch nicht vertiefend bearbeitet.

Aus diesem Grund ist der Stadt Altenburg zunächst zu empfehlen, auch die oben genannten Themenfelder mit der erforderlichen Tiefe zu analysieren und zu einem übergeordneten Stadtentwicklungskonzept (SEKo) zusammenzuführen.

Darüber hinaus ist es im Sinne der Doppelstrategie »Innenstadt stärken«/»Eine Nummer kleiner - Gesund schrumpfen« zwingend erforderlich, die Stadtumbaugebiete Altenburg-Nord und Südost planerisch differenzierter zu untersuchen, um Ideen und Maßnahmen für den Stadtum- und Rückbau zu formulieren und um die zu erhaltenden Kernbereiche in beiden Stadtquartieren zu stabilisieren. Die in den Gebieten vorhandenen und zu erhaltenden sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie die Versorgungseinrichtungen sind in die Planungen einzubeziehen. Für die beiden Plattenbaugebiete Altenburg-Nord und Südost wird die zeitnahe Durchführung von landschaftsarchitektonischen - städtebaulichen Wettbewerben empfohlen. Altenburg-Nord ist prioritär zu behandeln.

Die Wettbewerbe in den Altenburg-Nord und Südost sollten die in Kapitel 3.3.2 be-

schriebenen Entwicklungsziele verfolgen. Alle am Stadtumbau beteiligten Akteure wie die Stadt Altenburg, die Wohnungsunternehmen und die Bürgervereine beider Stadtteile sollten an den Planungsverfahren direkt beteiligt werden. Zielsetzung ist es, anschauliche räumliche Konzepte zu erhalten, die sich stufenweise umsetzen lassen und Handlungsgrundlage für alle Umbau-, Rückbau-, Qualifizierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sind.

Für das Um- und Rückbaugelände Kauerndorf wird eine städtebauliche Rahmenplanung empfohlen, die vor dem Hintergrund des hohen Anteils an privaten Wohnungseigentümern Möglichkeiten einer zeitlich gestaffelten Entdichtung aufzeigt.

Parallel zu den Maßnahmen in den Plattenbaugebieten und in Kauerndorf ist es wichtig, die Stadterneuerung im Stadtzentrum weiter voran zu bringen und zu intensivieren. Unter dem Stichwort „Innenstadt stärken“ sind vielfältige Maßnahmen zur Attraktivierung des Stadtzentrums zu benennen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Altstadt fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung der Sanierungsziele sollten mit den in Kapitel 3.3.1 beschriebenen Entwicklungszielen und Schlüsselmaßnahmen abgeglichen werden.

Die Kernziele für die Innenstadt sind mit entsprechenden Rahmenplänen und Freiflächen- und Bebauungskonzepten zu hinterlegen. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Arbeitskreises InSek Wohnen 2009 die Meinung vertreten, dass sich die Wohnungsunternehmen, die noch nicht oder kaum in der Innenstadt vertreten sind, sich stärker als bisher in der Stadterneuerung engagieren und in angemessener Weise aktive Standortentwicklung betreiben sollen. Diese Anregungen sind politisch zu hinterlegen.

#### **4.5 EINBINDUNG PRIVATER WOHNUNGSEIGENTÜMER IN DEN STADTUMBAU / VERÄNDERUNG DER FÖRDERRICHTLINIEN IM STADTUMBAU**

Bis zum April 2009 wurden in Altenburg-Nord ca. 1.350 Wohneinheiten zurückgebaut bzw. durch Stilllegung vom Markt genommen. Davon hat den überwiegenden Teil die Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH (SWG) zurückgebaut (ca. 1.000 Wohneinheiten). Der Rückbau war möglich, weil die SWG die Rückbauförderung aus den öffentlichen Mitteln des Stadtumbau-Ost-Programms in Anspruch nehmen und von den Möglichkeiten des Altschuldenhilfegesetzes profitieren konnte.

Die anderen größeren privaten Wohnungsunternehmen AWG und WAG, aber auch die Vielzahl von privaten Hauseigentümern haben sich an dem Rückbau bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht oder in deutlich geringeren Umfängen beteiligen können, da sie als private Wohnungsunternehmen bzw. einzelner Privateigentümer keine öffentliche Abrissförderung erhalten bzw. die Regeln des Altschuldenhilfegesetzes nicht in Anspruch nehmen können.

Will man eine wirksame Umsetzung der Stadtumbaustrategie erreichen, müssen in Altenburg-Nord und Südost alle, auch die genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen an den Umbaulasten beteiligt werden. Darüber hinaus sollten mittel- und langfristig auch private Hauseigentümer von der Rückbauförderung profitieren können, um den Stadtum- und Rückbau in Stadtgebieten mit einem hohen Anteil an Privateigentümern wie z.B. in Kauerndorf, voranzubringen. Darüber hinaus ist zukünftig sicherzustellen, dass neben der Rückbauförderung auch Fördermittel für die Neugestaltung der freigewordenen Flächen zur Verfügung gestellt werden. Ohne diese öffentliche Förderung ist eine Gestaltung der neuen Grün- und Freiflächen nicht machbar. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Altenburger Stadtumbaustrategie und die damit verbundene Konsolidierung des Wohnungsmarktes ist die Veränderung der aktuellen Förderrichtlinien im Stadtumbau Ost sowie eine Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) eine zentrale Voraussetzung.

#### **4.6 MANAGEMENT DES STADTUMBAUS**

Die Umsetzung der Maßnahmen des Stadtumbaus, die Entwicklung von Projekten und die Konsensfindung über einen zeitlich gestaffelten, sozial und wirtschaftlich vertretbaren Um- und Rückbau ist nur mit einer integrierten Herangehensweise möglich, in die alle Partner und Akteure eingebunden sind. Die Bewältigung der zunehmend komplexer werdenden Aufgaben ist nicht nur allein durch die Stadtverwaltung möglich.

Für die Moderation, die Organisation und das Management des Stadtumbaus sollte eine externe Projektsteuerung eingerichtet werden, die als neutrale „Geschäftsstelle“ für den Stadtumbau fungiert. Diese Geschäftsstelle sollte nicht nur eine aktive Öffentlichkeits- und Pressearbeit betreiben und zur Information der Bürger zur Verfügung stehen, sondern auch den erforderlichen Nutzen-Lasten-Ausgleich zwischen den Wohnungsunternehmen organisieren. Da gerade eine ausgewogene Lastenverteilung zwischen den Wohnungsunternehmen den Erfolg des Umbauprozesses entscheidend beeinflussen wird, sind hierfür geeignete Modelle zu entwickeln.

## 5. ANHANG

### 5.1 QUELLENVERZEICHNIS

#### Literatur:

- Leitbild der Stadt Altenburg, Stand August 2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Altenburg, Stand Juni 2006
- statistische Jahrbücher der Stadt Altenburg 1997 bis 2008
- Bevölkerungsprognose der Stadt Altenburg 2005 bis 2030, Stand Februar 2005
- Monitoringbericht der Stadt Altenburg, Stand 31.12.2007
- InSek Wohnen 2003, Büro für urbane Projekte, Stand Juni 2003

#### Internet:

- <http://www.altenburg.de>
- <http://www.thüringen.de>
- <http://www.tls.thueringen.de>
- <http://www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de/>
- <http://www.bmvbs.de>
- <http://www.bbsr.bund.de>
- <http://www.stadtumbau-ost.info>
- <http://www.staedtetag.de>
- <http://www.empirica-institut.de>
- <http://www.stadtumbau.com>
- <http://www.schrumpfende-stadt.de>
- <http://www.schader-stiftung.de>
- <http://www.destatis.de>

**5.2 TEILNEHMER DER ARBEITSKREISE INSEK 2020****AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 08.12.2008**

Name	Funktion bzw. Organisation	Kontakt	Vermerk
Michael Wolf	Oberbürgermeister		anwesend
Kristin Knitt	Bürgermeisterin		anwesend
Johannes Graffe	Dezernent		entschuldigt
Robby Tänzer	Dezernent		Vertreter: Hr. Michael Roth (Ref. Liegenschaften)
Alois Slach	Ortsbürgermeister Altenburg-Kosma	Hauptstraße 13, 04600 Altenburg	anwesend
Marina Baumann	Ortsbürgermeisterin Altenburg-Ehrenberg	An der Kirche 4, 04600 Altenburg	entschuldigt
Erhard Grünberg	Ortsbürgermeister Altenburg-Zetzscha	Am Sportplatz 10, 04600 Altenburg	anwesend
Peter Müller	CDU-Fraktion im Stadtrat	Schmöllnsche Straße 7, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Stefan Nowak (s. u.)
Dr. Nikolaus Dorsch	SPD-Fraktion im Stadtrat	Heinrich-Heine-Straße 58, 04600 Altenburg	---
Dr. Birgit Klaubert	Die-Linke-Fraktion im Stadtrat	Steinwitzer Straße 29, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Jürgen Fleischer
Jürgen Roll	Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH	Johannisstraße 38, 04600 Altenburg	anwesend; zusätzlich Fr. Ochmann
Lutz Funke	AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg	Heinrich-Heine-Straße 56, 04600 Altenburg	anwesend
Helga Färber	Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glashütte“ eG	Barlachstraße 62, 04600 Altenburg	entschuldigt
Falk Petzke, Karsten Krüger	HWG Altenburg e.V. (Haus und Grund)	Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 4, 04600 Altenburg	anwesend
Ute u. Christoph Scheffen	Selbstnutzer-Treff Altenburg	Neustadt 10, 04600 Altenburg	anwesend
Martin Wenzel	ASA Altenburger Städtische Abwasserentsorgung	Franz-Mehring-Straße 6, 04600 Altenburg	anwesend
Anton Geerlings	Ewa Energie- und Wasserversorgung Altenburg GmbH	Franz-Mehring-Straße 6, 04600 Altenburg	anwesend
Dietmar Harbig	THUSAC Personennahverkehrs- gesellschaft mbH	Industriestraße 4, 04603 Windischleuba	Vertreter: Hr. Bernd Remus
Eberhard Heinze	Fremdenverkehrs- und Heimatverein Altenburg e.V.	Robert-Koch-Straße 20, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Albrecht Lip- pold, (Markt 11, Altenburg)
	Zeitgeist Altenburg e.V.	Terrassenstraße 28a, 04600 Altenburg	---
Wolfgang Böhm	Bürgerverein Altenburg-Nord e.V.	Albert-Levy-Straße 106, 04600 Altenburg	anwesend, zusätzlich Hr. Kreische
Dr. Johannes Frackowiak	Bürgerverein Altenburg-Altstadt e.V.	Spiegelgasse 16, 04600 Altenburg	anwesend
Stefan Nowak	1. Altenburger Bürgerverein Südost u. Dichterviertel e.V.	Heinrich-Heine-Straße 57, 04600 Altenburg	anwesend
Peter Bartels	Bürgerverein „Altenburg- Zschernitzsch“ e.V.	Oberzetschaer Straße 22, 04600 Altenburg	---
Dietrich Daßler	Bürgerverein Rasephas e.V.	Rasephaser Str. 35, 04600 Altenburg	anwesend
Prof. Matthias Grunwald	Grunwald & Partner	Kochstraße 25b, 04275 Leipzig	anwesend
Astrid Heck	Bürogemeinschaft Gauly & Heck	Georg-Schumann-Str. 130, 04155 Leipzig	anwesend
Uta Wolf	Referatsleiterin Referat Stadtplanung	Neustadt 7, 04600 Altenburg	anwesend
Jens Niewiadomski	Referat Stadtplanung	Neustadt 7, 04600 Altenburg	anwesend

**2. SITZUNG / WORKSHOP AM 08.04.2009**

Name	Funktion bzw. Organisation	Kontakt	Vermerk
Michael Wolf	Oberbürgermeister		anwesend
Kristin Knitt	Bürgermeisterin		anwesend
Johannes Graffe´	Dezernent		---
Robby Tänzer	Dezernent		entschuldigt
Alois Slach	Ortsbürgermeister Altenburg-Kosma	Hauptstraße 13, 04600 Altenburg	entschuldigt
Marina Baumann	Ortsbürgermeisterin Altenburg-Ehrenberg	An der Kirche 4, 04600 Altenburg	---
Erhard Grünberg	Ortsbürgermeister Altenburg-Zetzscha	Am Sportplatz 10, 04600 Altenburg	entschuldigt
Peter Müller	CDU-Fraktion im Stadtrat	Schmöllnsche Straße 7, 04600 Altenburg	---
Dr. Nikolaus Dorsch	SPD-Fraktion im Stadtrat	Heinrich-Heine-Straße 58, 04600 Altenburg	---
Dr. Birgit Klaubert	Die-Linke-Fraktion im Stadtrat	Steinitzer Straße 29, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Jürgen Fleischer
Jürgen Roll	Städtische Wohnungsgesellschaft Altenburg mbH	Johannisstraße 38, 04600 Altenburg	Vertreter: Fr. Eva-Maria Ochmann
Lutz Funke	AWG Wohnungsgenossenschaft eG Altenburg	Heinrich-Heine-Straße 56, 04600 Altenburg	Vertreter: Fr. Irene Eichler
Helga Färber	Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glashütte“ eG	Barlachstraße 62, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Detlef Wittig
Falk Petzke, Karsten Krüger	HWG Altenburg e.V. (Haus und Grund)	Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 4, 04600 Altenburg	anwesend
Ute u. Christoph Scheffen	Selbstnutzer-Treff Altenburg	Neustadt 10, 04600 Altenburg	anwesend, zusätzlich Hr. Christian Pohl
Martin Wenzel	ASA Altenburger Städtische Abwasserentsorgung	Franz-Mehring-Straße 6, 04600 Altenburg	---
Anton Geerlings	Ewa Energie- und Wasserversorgung Altenburg GmbH	Franz-Mehring-Straße 6, 04600 Altenburg	---
Bernd Remus	THÜSAC Personennahverkehrs- gesellschaft mbH	Industriestraße 4, 04603 Windischleuba	anwesend
Eberhard Heinze	Fremdenverkehrs- und Heimatverein Altenburg e.V.	Robert-Koch-Straße 20, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Albrecht Lip- pold, (Markt 11, Altenburg)
Wolfgang Böhm	Bürgerverein Altenburg-Nord e.V.	Albert-Levy-Straße 106, 04600 Altenburg	anwesend
Dr. Johannes Frackowiak	Bürgerverein Altenburg-Altstadt e.V.	Spiegelgasse 16, 04600 Altenburg	anwesend, zusätzlich Hr. Olaf Jähler
Stefan Nowak	1. Altenburger Bürgerverein Südost und Dichterviertel e.V.	Heinrich-Heine-Straße 57, 04600 Altenburg	Vertreter: Fr. C. Stock
Peter Bartels	Bürgerverein „Altenburg- Zschernitzsch“ e.V.	Oberzetschaer Straße 22, 04600 Altenburg	---
Dietrich Daßler	Bürgerverein Rasephas e.V.	Rasephaser Str. 35, 04600 Altenburg	entschuldigt
Prof. Matthias Grunwald	Grunwald & Partner	Kochstraße 25b, 04275 Leipzig	anwesend
Matthias Neumann	Grunwald & Partner	Kochstraße 25b, 04275 Leipzig	anwesend
Astrid Heck	Bürogemeinschaft Gauly & Heck	Georg-Schumann-Str. 130, 04155 Leipzig	anwesend
Jochen Gauly	Bürogemeinschaft Gauly & Heck	Georg-Schumann-Str. 130, 04157 Leipzig	Anwesend
Jens Niewiadomski	Referat Stadtplanung	Neustadt 7, 04600 Altenburg	anwesend

**3. SITZUNG / WORKSHOP AM 13.05.2008**

Name	Funktion bzw. Organisation	Kontakt	Vermerk
Michael Wolf	Oberbürgermeister		entschuldigt
Kristin Knitt	Bürgermeisterin		entschuldigt
Johannes Graffe´	Dezernent		---
Robby Tänzer	Dezernent		entschuldigt
Alois Slach	Ortsbürgermeisterr Altenburg-Kosma	Hauptstraße 13, 04600 Altenburg	anwesend
Marina Baumann	Ortsbürgermeisterin Altenburg-Ehrenberg	An der Kirche 4, 04600 Altenburg	---
Erhard Grünberg	Ortsbürgermeister Altenburg-Zetzscha	Am Sportplatz 10, 04600 Altenburg	---
Peter Müller	CDU-Fraktion im Stadtrat	Schmölnsche Straße 7, 04600 Altenburg	---
Dr. Nikolaus Dorsch	SPD-Fraktion im Stadtrat	Heinrich-Heine-Straße 58, 04600 Altenburg	---
Dr. Birgit Klaubert	Die-Linke-Fraktion im Stadtrat	Steinitzer Straße 29, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Jürgen Fleischer
Jürgen Roll	Städtische Wohnungsgesell- schaft Altenburg mbH	Johannisstraße 38, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Andreas Czibrin
Lutz Funke	AWG Wohnungsgenossen- schaft eG Altenburg	Heinrich-Heine-Straße 56, 04600 Altenburg	Vertreter: Fr. Irene Eichler, Fr. Silke Kuntke
Helga Färber	Wohnungsgenossenschaft „Altenburg-Glashütte“ eG	Barlachstraße 62, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Detlef Wittig
Falk Petzke, Karsten Krüger	HWG Altenburg e.V. (Haus und Grund)	Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 4, 04600 Altenburg	---
Ute u. Christoph Scheffen	Selbstnutzer-Treff Altenburg	Neustadt 10, 04600 Altenburg	Vertreter: Hr. Christian Pohl
Martin Wenzel	ASA Altenburger Städtische Abwasserentsorgung	Franz-Mehring-Straße 6, 04600 Altenburg	anwesend
Anton Geerlings	Ewa Energie- und Wasserver- sorgung Altenburg GmbH	Franz-Mehring-Straße 6, 04600 Altenburg	entschuldigt
Bernd Remus	THUSAC Personennahver- kehrs-gesellschaft mbH	Industriestraße 4, 04603 Windischleuba	entschuldigt
Albrecht Lippold	Fremdenverkehrs- und Hei- matverein Altenburg e.V.	Markt 11, 04600 Altenburg	anwesend
Wolfgang Böhm	Bürgerverein Altenburg-Nord e.V.	Albert-Levy-Straße 106, 04600 Altenburg	anwesend, zusätzlich Hr. Ralf Kreische
Dr. Johannes Frackowiak	Bürgerverein Altenburg- Altstadt e.V.	Spiegelgasse 16, 04600 Altenburg	anwesend, zusätzlich Hr. Olaf Jähler
Stefan Nowak	1. Altenburger Bürgerverein Südost und Dichterviertel e.V.	Heinrich-Heine-Straße 57, 04600 Altenburg	Vertreter: Fr. Cornelia Stock
Peter Bartels	Bürgerverein „Altenburg- Zschernitzsch“ e.V.	Oberzetschaer Straße 22, 04600 Altenburg	---
Dietrich Daßler	Bürgerverein Rasephas e.V.	Rasephaser Str. 35, 04600 Altenburg	anwesend
Prof. Matthias Grunwald	Grunwald & Partner	Kochstraße 25b 04275 Leipzig	anwesend
Matthias Neumann	Grunwald & Partner	Kochstraße 25b, 04275 Leipzig	anwesend
Astrid Heck	Bürogemeinschaft Gauly & Heck	Georg-Schuhmann-Str. 130, 04157 Leipzig	anwesend
Jochen Gauly	Bürogemeinschaft Gauly & Heck	Georg-Schumann-Str. 130, 04155 Leipzig	entschuldigt
Uta Wolf	Referatsleiterin Referat Stadtplanung	Neustadt 7, 04600 Altenburg	anwesend
Jens Niewiadomski	Referat Stadtplanung	Neustadt 7, 04600 Altenburg	anwesend

### 5.3 IMPRESSUM

#### **Auftraggeber**

Stadt Altenburg  
vertreten durch Oberbürgermeister Herrn Wolff  
dieser vertreten durch Bürgermeisterin Frau Knitt  
Markt 1 • 04600 Altenburg

Referat Stadtplanung  
vertreten durch Uta Wolff

Ansprechpartner:  
Jens Niewiadomski

#### **Auftragnehmer**

Grunwald & Partner  
Büro für Architektur, Städtebau und Stadtplanung  
vertreten durch Prof. Matthias Grunwald  
Kochstrasse 25 b • 04275 Leipzig

Tel. 0341 / 306 84 84  
Fax 0341 / 306 84 85  
[www.grunwaldpartner.de](http://www.grunwaldpartner.de)

in Zusammenarbeit mit

Bürogemeinschaft Gaulty & Heck  
Stadtentwicklung und Freiraumplanung  
Georg-Schumanstrasse 130 • 04157 Leipzig

Tel. 0341 - 550 3773  
Fax 0341 - 550 37 71  
[www.bgh-leipzig.de](http://www.bgh-leipzig.de)

#### **Bearbeitung**

Prof. Matthias Grunwald  
Dipl.-Ing. Matthias Neumann  
Dipl.-Ing. Astrid Heck  
Dipl.-Ing. Jochen Gaulty

#### **Bearbeitung:**

Dezember 2008 bis Juli 2009

#### **Abschlussbericht**

06. Juli 2009